

VATT-KESKUSTELUALOITTEITA
VATT-DISCUSSION PAPERS

221

ASUNTOMARK-
KINOIDEN
ALUEELLINEN
KEHITYS
SUOMESSA 1980-
JA 1990-LUVULLA*

Seppo Laakso** ***

* Tutkimus on osa professori Heikki A. Loikkasen johtamaa tutkimusprojektia "Suomen 1990-luvun lama, aluekehitys ja hyvinvointivaltio".

** Kaupunkitutkimus Seppo Laakso tmi

Raumanatie 1, 00350 Helsinki, Puh. (09) 561 2493

seppo.laakso@kolumbus.fi

*** Kiitän Heikki A. Loikkasta ja Vesa Vihriälää hyvästä yhteistyöstä ja hyödyllisistä kommentteista, Suomen Akatemiaa tutkimuksen rahoittamisesta sekä Valtion taloudellista tutkimuskeskusta tutkimuksen julkaisemisesta.

ISBN 951-561-319-1

ISSN 0788-5016

Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

Government Institute for Economic Research

Hämeentie 3, 00530 Helsinki, Finland

Email: etunimi.sukunimi@vatt.fi

Yliopistopaino

Helsinki, kesäkuu 2000

SEPPO LAAKSO: ASUNTOMARKKINOIDEN ALUEELLINEN KEHITYS SUOMESSA 1980- JA 1990-LUVULLA. Helsinki, VATT, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Government Institute for Economic Research, 2000, (C, ISSN 0788-5016, No 221). ISBN 951-561-319-1.

Tiivistelmä: Tutkimus käsittelee asuntojen kysynnän, tarjonnan ja hintojen alueellista kehitystä 1980- ja 1990-luvuilla. Pääasiallinen kiinnostuksen kohde on 1990-luvun laman ja sitä edeltäneen talouden ylikuumenemisen aika. Tutkimuksen lähestymistapa perustuu asuntomarkkinoiden taloudelliseen analyysiin. Työssä selvitetään, miten eri taloudelliset tekijät vaikuttavat alueellisiin asuntomarkkinoihin. Suomen asuntomarkkinat kokivat sekä valtakunnallisesti että alueellisesti dramaattisia muutoksia 1980- ja 1990-luvuilla. Tästä huolimatta varsinaisen asumiskulutuksen kehitys oli varsin vakaata. Sen sijaan asuntojen hinnat ja asuntotuotanto kokivat rajun nousun 1980-luvun jälkipuoliskolla ja romahduksen 1990-luvun alkuvuosina. Sekä asuntohintojen nopea kohoaminen että myöhempi lasku voidaan selittää pääasiassa tulojen, työllisyyden, korkojen ja tyhjien asuntojen osuuden kehityksellä. Rahoitusmarkkinoiden vapauttamisella ja siihen liittyneellä antolainauksen nopealla kasvulla oli merkittävä vaikutus hintojen nousuun. Sen sijaan varsinaisen hintakuplan rooli hintojen nousussa ja laskussa oli tutkimuksen mukaan vähäinen. Asuntorakentamisen kehitys oli pääasiassa seurausta hintojen kehityksestä. Asuntomarkkinoiden kehityksen perussuunnat olivat Suomessa alueellisesti varsin yhdenmukaisia 1990-luvun puoliväliin asti. Vasta laman jälkeen on nähtävissä selvää asuntomarkkinoiden kehityksen alueellista eriytymistä.

Asiasanat: aluekehitys, asuntomarkkinat, asuntojen hinnat, lama

Abstract: This study deals with the regional development of housing demand, supply and prices during the 1980s and 1990s. The focus is in years of the recession of the 1990s and in the years of the preceding boom. The framework is based on economic approach on housing markets. The main question is the effect of various economic factors on regional housing markets. Housing markets at national and regional level experienced dramatic changes during 1980s and 1990s. Still, the development of housing consumption was quite stable. On the contrary, housing prices and housing construction experienced a boom in the second half of 1980s and a collapse in the beginning of 1990s. The boom and collapse of prices can mainly be explained by the developments of income, employment, interest rates and vacancy rates. The liberalisation of financial markets had a significant effect on housing price boom. However, there is no evidence on a major price bubble. The development of housing construction was mainly a consequence of the price development. The basic trends of housing markets were quite similar in all regions in Finland until mid 1990s. Only after the recession there is clear regional polarisation in housing market developments.

Key words: housing markets, housing price, recession, regional development

Sisällys

| | |
|---|-----------|
| 1 Johdanto | 1 |
| 1.1 Asuntomarkkinat, talouden ylikuumeneminen ja lama | 1 |
| 1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja sisältö | 2 |
| 2 Suhdannevaihtelut, shokit ja kuplat asuntomarkkinoilla | 5 |
| 2.1 Asuntomarkkinoiden ja asuntomarkkinatutkimuksen erityispiirteistä | 5 |
| 2.2 Asuntojen kysyntä, tarjonta ja hinnat - lyhyt yhteenveto | 6 |
| 2.3 Asuntomarkkinoiden dynamiikka | 6 |
| 2.4 Hintakuplat | 8 |
| 2.5 Asuntomarkkinoiden voimakkaiden vaihteluiden aiheuttamat ongelmat | 9 |
| 2.6 Tutkimustuloksia asuntomarkkinoiden kehityksestä | 10 |
| 2.7 Asuntomarkkinoiden kansainväliset yhteydet | 11 |
| 2.8 Ruotsin asuntomarkkinoiden kriisi | 13 |
| 2.9 Asuntomarkkinoiden alueellinen analyysi | 14 |
| 3 Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa | 17 |
| 3.1 Väestökehitys | 17 |
| 3.2 Työmarkkinat | 21 |
| 3.3 Asumiskulutus | 23 |
| 3.4 Asuntojen tarjonta | 26 |
| 3.5 Asuntojen hinnat ja vuokrat | 30 |
| 3.6 Rahoitusmarkkinat ja verotus | 33 |
| 4 Asuntomarkkinat 1980-luvun nousun ja 1990-luvun laman aikana | 37 |
| 4.1 Asuntomarkkinoiden vaikutusmekanismi | 37 |
| 4.2 Suomen alueelliset asuntomarkkinat ennen vuotta 1985 | 39 |
| 4.3 Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aika 1985 - 89 | 41 |
| 4.4 Asuntomarkkinoiden lama 1990 - 94 | 44 |
| 4.5 Asuntomarkkinat talouden uudessa kasvussa 1995 - 99 | 48 |
| 5 Yhteenveto ja johtopäätöksiä | 51 |

1 Johdanto

1.1 Asuntomarkkinat, talouden ylikuumeneminen ja lama

Suomi koko 1990-luvun alkuvuosina vakavimman taloudellinen kriisin sitten 1930-luvun. Reaalinen bruttokansantuote supistui 11 prosenttia kolmessa vuodessa 1991-93. Työttömyysaste kohosi vuoden 1990 kohtuullisesta 3 prosentista yli 16 prosenttiin vuonna 1993. Kriisi vaikutti syvällisesti koko kansantalouteen ja sen kaikkiin sektoreihin. Asuntomarkkinat kokivat kriisin voimallisesti, samoin kuin sitä edeltäneen ylikuumenemisvaiheen 1980-luvun jälkipuoliskolla. Asuntojen hintojen räjähdysmäinen nousu vuosina 1987-89 ja niiden dramaattinen romahdus vuosina 1989-93 kuuluvat koko ajanjakson tunnetuimpiin tapahtumaketjuihin. Kaiken kaikkiaan asuntomarkkinat olivat oleellinen osa sekä ylikuumenemisvaihetta että sitä seurannutta lamaa.

Asuntomarkkinoiden dramaattiset muutokset liittyvät kiinteästi kiinteistömarkkinoiden lukuisiin erityispiirteisiin, jotka saavat aikaan, että tämä sektori on erityisen altis suhdannevaihteluille. Perussy s asuntomarkkinoiden epävakaudelle on se, että tarjonta on hyvin joustamatonta lyhyellä aikavälillä. Tästä syystä kysynnän muutokset aiheuttavat aina voimakkaita muutoksia hinnoissa. Voimakkaiden hintamuutosten seurauksena myös rakentaminen on suhdanneherkkää: Sekä rakennustuotannon määrä että rakennuskustannukset vaihtelevat rajusti asuntojen ja kiinteistöjen hintojen perässä. Odotukset ja epäsymmetrinen informaatio ovat myös kiinteistömarkkinoiden oleellisia piirteitä. Lisäksi asunnoilla, rakennuksilla ja tonteilla on merkittävä rooli asunto-, kulutus- ja myös yrityslainojen vakuuksina. Rahoitusmarkkinoilla - erityisesti koroilla ja rahoituksen saatavuudella - on keskeinen merkitys asuntomarkkinoiden ja sen vaihteluiden kannalta. Myös asuntosektorin tuki- ja säätelyjärjestelmät vaikuttavat oleellisesti kotitalouksien asumiskustannuksiin ja asuntomarkkinoihin.

Väestökehitys vaikuttaa keskeisesti asuntomarkkinoihin. Väestön ikärakenteen samoin kuin asuntokuntien muodostuksen muutoksilla on suuri vaikutus asuntokysyntään pitkällä ajalla. Muuttoliike on keskeinen tekijä alueellisten asuntomarkkinoiden kannalta. Muuttoliike on tiiviisti sidoksissa tuotannon ja työllisyyden alueelliseen kehitykseen. Muuttajat aikaansaavat asuntokysynnän lisäystä muuttovoittoa saavilla alueilla. Vastaavasti kysyntä supistuu ja ylitarjontaa saattaa ilmentua niillä alueilla, jotka kärsivät voimakkaasta muuttotappiosta. Paikallisten asuntomarkkinoiden tarjoamat mahdollisuudet sekä asuntojen hinnat ja vuokrat vaikuttavat potentiaalisten muuttajien muuttopäätöksiin ja asuntovalintoihin.

Huomattavan suuri osa kotitalouksien varallisuudesta Suomessa koostuu oman asunnon omistuksesta. Vastaavasti suurin osa kotitalouksien lainoista on asunto-

lainoja. Alueiden välillä on Suomessa suuria eroja asuntojen tyyppi-, koko- ja laatujaakauissa. Asuntojen hintojen taso ja kehitys vaihtelee myös alueiden välillä. Osittain tästä syystä johtuen sekä varallisuuden että velkojen suhteen kotitalouksien välillä on suuria eroja, paitsi sosioekonomisten ryhmien myös eri alueiden välillä. Tämä vaikuttaa oleellisesti kotitalouksien kulutusmahdollisuuksiin ja hyvinvointiin. Lama ja sitä edeltänyt ylikuumeneminen vaikutti oleellisesti kotitalouksien varallisuuden jakaumaan Suomessa. Jotkut menettivät omaisuutensa pelkästään asuntokauppojen onnetoman ajoituksen vuoksi. Jotkut olivat onnekkaita ja onnistuivat kasvattamaan omaisuuttaan tekemällä asuntomarkkinoilla oikeita siirtoja oikeaan aikaan. Kuitenkin suurin osa kotitalouksista eli nousun ja laman ajat ilman että heidän asumisessaan tai asumiskustannuksissaan tapahtui oleellista muutosta.

Asumiskulutus vaikuttaa oleellisesti kotitalouksien hyvinvointiin. Asumiskulutuksessa on merkittäviä eroja väestöryhmien ja maan eri alueiden välillä. Kansainvälisesti verrattuna suomalaiset asuntomarkkinat poikkeavat useimmista muista Länsi-Euroopan maista. Yksi merkittävimmistä eroista on, että ainakin asumisväljyydellä mitattuna Suomen kotitalouksien asumiskulutus on jäljessä niistä maista, jotka ovat taloudellisessa kehityksessään muuten suunnilleen samalla tasolla.

Asumiskulutuksen kehitys - mitattuna asutun asuntokannan pinta-alalla - on Suomessa ollut huomattavasti vakaampaa kuin asuntojen hintakehitys. Vaikka 1980-luvun ylikuumenemisvaihe räjäytti hinnat, niin asumispinta-alan kehityksessä ei tapahtunut mitään aikaisemmista vuosista oleellisesti poikkeavaa. Vastaavasti laman aikana asumisväljyys ei supistunut, ainoastaan kasvuvauhti hidastui hieman.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja sisältö

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on analysoida asuntojen kysynnän, tarjonnan ja hintojen alueellista kehitystä 1980- ja 1990-luvun Suomessa. Pääasiallisena kiinnostuksen kohteena ovat 1990-luvun alun lama sekä sitä edeltänyt ylikuumenemisvaihe.

Tutkimuksen lähestymistapa perustuu asuntomarkkinoiden taloudelliseen analyysiin. Asuntojen kysynnän, tarjonnan ja hintojen kehitystä alueellisesti analysoidaan täsmentämällä ja estimoimalla ekonometrisia malleja. Tutkimuksen tärkeimmän aineiston muodostaa alueellinen paneeliaineisto, joka sisältää seutukuntatasoisia vuosittaisia aikasarjoja alueiden talouden, työmarkkinoiden, väestön ja asuntomarkkinoiden kehityksestä.

Raportin luvussa 2 esitetään katsaus asuntomarkkinakehityksen teoreettisesta taustasta ja keskeisistä piirteistä valtakunnallisesti ja alueellisesti. Luvussa 3 kuvataan Suomen asuntomarkkinoiden alueellista kehitystä 1970-luvulta 1990-luvun lopulle. Luvussa 4 esitetään yhteenveto alueellisten asuntomarkkinoiden ekonometrisen mallin keskeisistä tuloksista sekä kuvaus ja tulkinta Suomen asuntomarkkinoista ennen 1980-luvun puoliväliä, ylikuumenemisvaiheesta 1980-luvun jälkipuoliskolla, 1990-luvun alun lamasta sekä sen jälkeisestä uudesta nousujaksosta. Lopuksi luvussa 5 esitetään yhteenveto ja johtopäätöksiä tutkimuksen tuloksista.

Raportti on yhteenveto laajemmasta tutkimuksesta ”Regional Housing Markets in Boom and Bust: The Experience of Finland”. (Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, 2000). Kyseinen raportti sisältää yksityiskohtaisemman kuvauksen asuntomarkkinoiden teoriasta sekä Suomen alueellisten asuntomarkkinoiden ekonometrisesta mallista.

2 Suhdannevaihtelut, shokit ja kuplat asuntomarkkinoilla

2.1 Asuntomarkkinoiden ja asuntomarkkinatutkimuksen erityispiirteistä

Asunto on monessa suhteessa erikoislaatuinen hyödyke. Asuminen on kotitalouksille välttämätöntä. Se on myös kallista ja muodostaa yhden suurimmista eristä kotitalouksien kulutuksessa. Asunnon sijainti on kiinteä. Asunto on normaalisti jakamaton. Asuminen koostuu monista määrällisistä ja laadullisista ominaisuuksista. Tähän liittyen asuntomarkkinat ovat voimakkaasti eriytyneet sijaintialueen, talotyyppin, koon ja laadun mukaan. Markkinat ovat ohuet siinä mielessä, että markkinoilla saattaa olla vain vähän tietyn tyyppisiä asuntoja tai kotitalouksia.

Epätäydellinen informaation on tyypillistä asuntomarkkinoille, sillä ostajilla ja myyjillä ei välttämättä ole käytettävissään samaa informaatiota tarjolla olevista asunnoista. Asuntojen vaihtokustannukset ovat korkeat. Ne koostuvat asunnon etsinnän, myynnin ja ostamisen tai vuokraamisen, välittäjien, muuttamisen, asunnon korjaamisen sekä lukuisten muiden erien kustannuksista. Niihin voidaan lukea myös ns. psykologiset kustannukset, joita aiheutuu muuttamisen myötä tapahtuvasta elinympäristön ja sosiaalisten suhteiden muutoksesta. Uusien asuntojen tuotantoaika on pitkä. Toisaalta asunnot ovat pitkäikäisiä. Tarjonta on lyhyellä ajalla hyvin jäykkää ja vuosittain rakennettavien uusien asuntojen määrä on tyypillisesti vain 1-3 % koko asuntokannasta. Tärkein tarjontapotentiaali asuntomarkkinoilla sisältyykin vanhaan asuntokantaan, ja käytettyjen asuntojen markkinat toimivat vilkkaasti. Näin ollen tavalliset kotitaloudet toimivat käytettyjen asuntojen markkinoilla sekä ostajina että myyjinä. Asuntomarkkinoilla toimivat rinnakkain vuokra- ja omistusasuntojen - ja viime aikoina lisääntyvässä määrin myös erilaisten välimuotojen - markkinat.

Asuntomarkkinoiden oleellinen piirre on se, että ne ovat alueelliset. Itse asiassa valtakunnalliset asuntomarkkinat muodostuvat aina enemmän tai vähemmän erillisten alueellisten asuntomarkkinoiden yhdistelmästä. Asuntojen tarjonta on sidottu sijaintiin, koska taloja ja asuntoja ei voi poikkeustapauksia lukuun ottamatta siirtää toiseen paikkaan. Myös asuntojen kysyntä tulee pääasiassa paikallisilta kotitalouksilta, joskin alueiden välinen muuttoliike siirtää kysyntää alueiden ja jopa maiden välillä. Asuntomarkkinoiden paikallisesta luonteesta huolimatta niillä on vahvat linkit valtakunnalliseen ja jopa kansainväliseen talouteen kansantalouden yleisten suhdannevaihteluiden ja ennen kaikkea rahoitusmarkkinoiden kautta.

2.2 Asuntojen kysyntä, tarjonta ja hinnat - lyhyt yhteenveto

Kuten muillakin taloustieteen alueilla, myös asuntomarkkinatutkimuksessa kysynnän, tarjonnan ja hintojen analyysillä on keskeinen rooli. Asumisella tarkoitetaan tässä yhteydessä asumispalvelusten virtaa, jonka kotitaloudet saavat asuntopääomasta. Asumispalvelusten määrän kysyntä perustuu kotitalouksien valintoihin, joita he tekevät omien kulutusmieltymystensä ja tulorajoitustensa mukaisesti. Normaalissa taloustieteellisessä kehikossa asumiskysynnän kokonaismäärä riippuu tulotasosta, lukuisista väestöllisistä ja sosiaalisista tekijöistä sekä asuntojen hinnoista, reaalikoroista sekä muista asumisen käyttökustannuksiin vaikuttavista tekijöistä.

Asumispalvelusten tarjonta perustuu asuntokantaan. Uusien asuntojen rakentaminen aikaansaa lisäyksiä asuntokantaan ja vastaavasti vanhojen asuntojen purkaminen sekä muu poistuma saa aikaan vähennystä asuntokannassa. Asuntojen tarjonta on melko jäykkää lyhyellä ajalla, sillä asuntokannan nettomuutos on tyypillisesti vain 1-3 % vuodessa. Uusien asuntojen tarjonta perustuu voittoa tuottavien yritysten tuotantopäätöksiin. Näin ollen tärkeimmät tekijät, jotka vaikuttavat uusien asuntojen tarjontaan ovat asuntojen hinnat sekä rakentamisen ja tuotannon rahoituksen kustannukset.

Asuntomarkkinoilla hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan. Asuntomarkkinoiden pitkä aikavälin tasapainohinnat riippuvat tuloista, väestöllisistä tekijöistä, reaalikoroista, asumisen käyttökustannuksista sekä rakentamisen kustannuksista.

2.3 Asuntomarkkinoiden dynamiikka

Asuntomarkkinoiden ajallisen kehityksen tyypillinen piirre on voimakas vaihtelu suhdanteiden mukaan. Asuntojen hinnat vaihtelevat huomattavasti enemmän ajan kuluessa kuin kuluttajahinnat sekä Suomessa että useimmissa muissa maissa. Sen sijaan osakekurssien vaihtelu on 1980- ja 1990-luvuilla ollut vielä voimakkaampaa kuin asuntojen hintojen. Asuntomarkkinoiden osalta yksi kansainvälisten vertailututkimusten mielenkiintoinen tulos on, että Suomessa asuntojen hintojen vaihtelu oli 1980- ja 1990-luvuilla voimakkaampaa kuin yhdessäkään muussa OECD-maassa (esim. Englund ja Ioannides (1997) sekä Renaud (1995)). Asuntojen hintojen ohella asuntotuotannon vuosittaiset vaihtelut ovat ainakin Suomessa olleet rajuja. Sen sijaan asumiskulutuksen kehitys on ollut varsin vakaata, eikä siihen ole sisältynyt samanlaisia rajuja hyppäyksiä kuin hintoihin tai tuotannon määrään.

Keskeinen tekijä asuntojen hintojen vaihteluiden taustalla on edellä mainittu asuntojen tarjonnan jäykkyys. Tästä seuraa, että asuntomarkkinoiden ulkopuolis-

ten tekijöiden aiheuttamat kysynnän muutokset heijastuvat markkinoille suurina hintamuutoksina. Tätä voidaan havainnollistaa oheisella kuviolla, jossa sekä kysyntä että on kuvattu hinnan funktiona. Lähtötilanteessa asuntojen kysyntä (D_0) ja tarjonta (S_0) ovat tasapainossa ja tätä tilannetta vastaava hintataso on p_0 . Kuvitellaan, että tulojen tai tulo-odotusten kasvu, korkojen lasku, asumistukien kasvu tai alueellisen muuttovoiton lisääntyminen aiheuttavat asuntomarkkinoilla kysyntäshokin, joka siirtää kysyntäkäyrää oikealle (D_1 :een). Vastaavasti tasapainohinta kohoaa p_0 :sta p_1 :een. Kysyntäshokin aikaansaama hinnannousu on sitä suurempi mitä jyrkempi on tarjontakäyrä, ja se taas on sitä jyrkempi mitä joustamattomampaa tarjonta on. Lyhyellä ajalla tarjonta on lähes kiinteä, joten kysynnän lisäys siirtyy lähes täysimääräisesti hintoihin. Ajan kuluessa tarjonta kuitenkin reagoi kohonneeseen hintaan. Asuntojen tuottajat käyttävät vanhojen asuntojen hintatasoa viitteenä uusien asuntojen odotettavissa olevista myyntihinnoista, ja kohonneet hinnat aiheuttavat asuntojen tarjonnan lisääntymistä, jolloin kuvion tarjonta siirtyy oikealle S_0 :sta S_1 :een sillä seurauksella, että tasapainohinta laskee siltä tasolta jolle se alunperin nousi (p_1) tasolle p_2 . Toisin sanoen kysyntäshokki aiheuttaa hinnan rajun hyppäyksen, joka ajan kuluessa ja tarjonnan reagoidessa palautuu osittain takaisin.

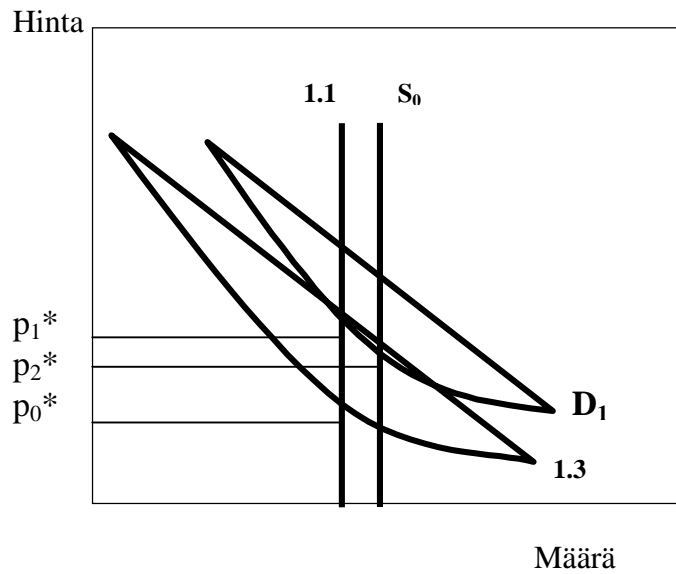
Tarjonnan jäykkyyteen on monia syitä. Talojen pitkä suunnittelu- ja rakentamisaika aiheuttavat, että uudet asunnot valmistuvat markkinoille aikaisintaan 1-2 vuoden kuluttua siitä, kun niiden rakentamisesta päätetään. Pula rakennuskelpoisesta maasta, kaavoituksen hitaus, kunnallistekniikan rakentaminen ja palvelujen pullonkaulat ovat lisätekijöitä, jotka aiheuttavat jäykkyyttä tarjontaan erityisesti suurilla kaupunkialueilla.

Asuntojen tuottajasektori, joka koostuu lukuisista rakennuttaja- ja rakentajayrityksistä, havaitsee normaalisti saman markkinainformaation, erityisesti vanhojen asuntojen hintakehityksen. Toisistaan riippumattomat yritykset eivät välttämättä kuitenkaan pysty koordinoimaan tarjontapäätöksiään. Näissä oloissa on mahdollista päätyä ylituotantoon sekä vastaavaan asuntokannan ylitarjontaan, joka ilmenee mm. tyhjien asuntojen määrän kasvuna. Tällainen tarjontashokki saa aikaan tasapainohinnan alenemisen siinä vaiheessa, kun rakennettavat uudet asunnot tulevat markkinoille.

Kysyntä- ja tarjontashokit aiheuttavat asuntojen hintoihin syklistä vaihtelua, jotka syntyvät edellä kuvatun mekanismien vaikutuksesta. Toinen selitys asuntojen hintojen vaihteluihin perustuu hintaodotuksiin. Sen lisäksi että asunnot tuottavat kotitalouksille asumispalveluksia, ne ovat pääomaa. Suurin osa kotitalouksien omaisuudesta Suomessa koostuu asunto-osakkeiden ja omakotikiinteistöjen omistuksesta. Asuntopääoman tuotto omistajalle koostuu omistusasunnon tapauksessa asumispalvelun tuottamasta hyödystä (tai ns. asumistulosta) ja vuokra-asunnon tapauksessa nettovuokrasta, sekä näiden lisäksi asunnon arvon muutoksesta (pääomavoitto tai -tappio). Muuttuvat odotukset koskien asuntopääoman

tulevia tuottoja, erityisesti pääomavoittoa, vaikuttavat asuntojen hintojen kehitykseen ja saavat aikaan hintojen vaihtelua, kysyntä- ja tarjontashokkien lisäksi.

Kuvio 2.1: Kysynnän muutoksen vaikutus tarjontaan ja tasapainohintaan asuntomarkkinoilla



2.4 Hintakuplat

Hintojen muutokset, jotka aiheutuvat markkinoilla toimijoiden itse itsensä toteuttavista odotuksista, kutsutaan usein kupliksi. Hintakuplien yhteydessä viitataan usein J.M. Keynesin (1936) kuvaukseen osakemarkkinoista. Hänen mukaansa osakemarkkinoilla spekulaattorit yrittävät ennustaa, miten yleinen mielipide ennustaa yleisen mielipiteen kehittyvän, sen sijaan, että he kiinnittäisivät huomion niihin tekijöihin, jotka ovat perustavanlaatuisia markkinoiden toiminnalle (Flood ja Hodrick, 1990).

Kirjallisuudessa kupla kuvataan yleensä tietyn tyyppiseksi poikkeamaksi markkinoiden perustekijöiden määräämstä tasapainohinnasta. Asuntomarkkinoiden tapauksessa perustekijöiden määräämä tasapainohinta perustuu tulojen, työllisyyden, väestön, korkojen sekä asumisen käyttökustannusten kehitykseen. Todellisen hinnan poikkeamaa perustekijöiden määräämstä tasapainohinnasta voidaan kutsua kuplaksi, jos se perustuu odotukseen siitä, että poikkeama jatkuu. Toisin sanoen hintakupla on olemassa, jos poikkeaman kasvu voidaan ennakoida aikaisemmasta poikkeaman kasvusta.

Sen jälkeen kun kupla on syntynyt, se kasvaa suuremmaksi ja suuremmaksi, ja jossain vaiheessa se todennäköisesti puhkeaa. Tämä johtaa reaalihintojen laskuun ja supistaa todellisen hinnan ja markkinoiden perustekijöiden määräämän hinnan välistä aukkoa. Se voi johtaa myös siihen, että syntyy vastakkaissuuntainen kupla, toisin sanoen itse itseään ruokkiva hintojen lasku alle tasapainohintatason.

Floodin ja Hodrickin (1990) mukaan kuplateoriaa vastaan on esitetty paljon kritiikkiä. Monien tutkijoiden mukaan kuplilta näyttävät ilmiöt voidaan useissa tapauksissa selittää rationaalisella taloudellisella käyttäytymisellä. Silti eräät tutkimukset (joista joitakin summeerataan seuraavassa) viittaavat siihen, että kuplateoria on hedelmällinen hypoteesi asuntomarkkinoiden hintakehityksen analyysissa.

2.5 Asuntomarkkinoiden voimakkaiden vaihteluiden aiheuttamat ongelmat

Asuntojen hintojen ja asuntomarkkinoiden muiden osatekijöiden voimakkaat vaihtelut aiheuttavat ongelmia sekä kotitalouksille asumispalvelusten kuluttajina että rakennuttajille, rakennusyrityksille ja omistajille asumispalvelusten tarjoajina.

Voimakkaat vaihtelut asuntojen hinnoissa lisäävät asuntoinvestointeihin liittyvää riskiä. Hintojen voimakas nousu kasvattaa normaalisti kotitalouksien velkaantumista. Kohoavat hinnat aiheuttavat ongelmia erityisesti potentiaalisille omistus-asuntomarkkinoille tulijoille. Tyypillisesti he ovat nuoria kotitalouksia, joille ei ole suuria alkupääomia. Tässä tilanteessa ylivelkaantumisen riski on suuri. Useimmat asuntojen hintavaihteluihin liittyvät riskit laukeavat sen jälkeen, kun mahdollinen hintakupla on puhjennut tai asuntojen hinnat ovat kääntyneet muista syistä laskuun. Asunnon pääoma-arvon alenemisen myötä kotitalouden varallisuuden arvo supistuu. Vastaavasti lainojen vakuutena käytetyn asunnon vakuusarvo alenee. Tämä heikentää kotitalouden mahdollisuuksia saada uutta lainaa asunnon hankintaa tai muuta kulutusta varten. Jos vakuusarvo laskee alle lainojen arvon, kotitalous voi ajautua suuriin ongelmiin. Jos asunto on ostettu, kun hinnat olivat korkealla ja se joudutaan myymään, kun hinnat ovat laskeneet, kotitalous kärsii pääomatappiota. Asunnon vaihtotilanteessa laskevien hintojen aikana kotitalouksilla on riski päätyä kahden asunnon loukkuun, jos uusi asunto ostetaan ensin ja vanhaa ei saada kaupaksi.

Olemassa olevan asuntokannan hintakehitys on tärkeä indikaattori rakennuttajayrityksille uusien asuntojen odotettavissa olevasta hintatasosta. Tästä syystä vanhojen asuntojen hinnat ja uusien asuntojen rakentamisaktiviteetti liittyvät läheisesti yhteen. Asuntojen voimakas hintavaihtelu saa aikaan suurta vaihtelua myös asuntotuotannossa. Tästä puolestaan seuraa, että rakennusalan (rakennus- ja

rakennuttajayritykset, rakennusaineteollisuus, suunnitteluyritykset) liikevaihto, kapasiteetin käyttö ja työvoiman tarve vaihtelevat voimakkaasti. Tämä aiheuttaa alalle ylimääräisiä kustannuksia ja tehottomuutta.

Asuntojen hintojen ja asuntotuotannon suuret vaihtelut vaikuttavat koko kansantalouteen useista syistä. Ensinnäkin kotitalouksien varallisuuden muutokset asuntojen hintojen vaihtelun seurauksena vaikuttavat kotitalouksien kulutukseen (ks. Honkapohja ja Koskela, 1999). Asuntojen ja osakkeiden hintojen nousu johtaa kotitalouksien kulutuksen kasvuun ja vastaavasti laskevat pääoma-arvot johtavat kulutuksen supistumiseen. Toiseksi, asuntotuotanto muodostaa merkittävän osan kansantalouden investoinneista. Kolmanneksi, asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat inflaation nopeuteen, vaikkakaan tämä yhteys ei Bharotin ja Takalan (1998) tutkimuksen mukaan ole kovin vahva Suomessa.

2.6 Tutkimustuloksia asuntomarkkinoiden kehityksestä

Asuntomarkkinoista ja sen dynamiikasta on julkaistu paljon tutkimuksia viimeisten vuosikymmenien aikana. Yhteenvedoja alan peruslähestymistavoista on julkaistu mm. seuraavissa lähteissä: Arnott (1987), Muth (1989) ja DiPasquale ja Wheaton (1996). Seuraavassa esitetään tiivis yhteenvedo alan suomalaisista ja kansainvälisistä tutkimuksista. Tarkoituksena ei ole käydä läpi kaikkea alan kirjallisuutta, vaan antaa yleiskuva eri lähestymistavoista sekä pääasiallisista tutkimustuloksista, keskittyen asuntomarkkinoiden vaihteluita sekä kehitystä ajan suhteen analysoiviin tutkimuksiin 1980- ja 1990-luvuilta.

Korpinen (1989) mallitti asuntojen hintojen ja asuntojen tarjonnan dynaamista kehitystä Suomessa. Hänen mallissaan asuntojen kysyntää selitettiin demografisilla tekijöillä, reaalikoroilla, asuntojen tarjonnan muutoksilla sekä endogeenisillä hintaodotuksilla. Tarjonta riippui Korpisen mallissa asuntojen hinnoista, rakentamiskustannuksista sekä suhdannekehitystä koskevista odotuksista. Hän ennusti vuonna 1989, että asuntojen hinnat tulisivat laskemaan 23 prosenttia vuonna 1990. Suoniemi (1991) jatkoi Korpisen työtä kehittämällä mallin ekonometrista spesifiointia ja estimointia.

Salo (1990) analysoi asuntojen kysyntää ja tarjontaa Suomessa käyttäen aikasarja-aineistoja ja -menetelmiä. Kysyntämallissa asuntokannan määrän vaihtelua selitettiin reaalituloilla, asumisen käyttökustannuksilla, kotitalouksien lukumäärällä sekä lukuisilla indikaattoreilla, jotka liittyvät rahoitusmarkkinoihin ja asuntomarkkinoihin. Salo estimoi myös simultaanisen kysyntä-tarjonta-mallin, joka edusti valtakunnallisten asuntomarkkinoiden pitkän ajan tasapainoa.

Kosonen (1995) tutki asuntojen hintojen riippuvuutta muista taloudellisista tekijöistä neljässä Pohjoismaassa (Suomi, Ruotsi, Norja ja Tanska). Hänen mallinsa

perustuu virta-varanto-lähestymistapaan. Hän selittää asuntohintojen vuosittaista vaihtelua kotitalouksien käytettävissä olevilla tuloilla, veron jälkeisillä reaalkoroilla, työttömyysasteella sekä kotitalouksille myönnettyjen luottojen määrällä. Kosonen kuvaa ja analysoi myös asuntohintojen vuosien 1986-93 nousua ja laskea eri Pohjoismaissa.

Bharot ja Takala (1998) tutkivat asuntojen hintojen, kuluttajahintojen ja eräiden muiden taloudellisten muuttujien välistä yhteyttä Suomessa ja Ruotsissa käyttäen neljännesvuositasoista aineistoa. Yksi heidän päätuloksistaan oli, että pitkällä ajalla asuntojen hintojen ja kuluttajahintojen kasvu näyttää olevan samaa suuruusluokkaa huolimatta siitä, että lyhyellä ajalla asuntojen hintoihin liittyy voimakkaita vaihteluita. Heidän tulostensa mukaan kuluttajahintojen muutokset välittyvät nopeasti asuntojen hintoihin, mutta sen sijaan asuntohintojen muutosten vaikutus inflaatioon ei ole yhtä selvä. Inflaation lisäksi asuntojen hintojen kehitykseen vaikuttavat voimakkaasti mm. korot, palkat ja työttömyys.

Kuismanen, Laakso ja Loikkanen (1998) tutkivat demografisten tekijöiden vaikutusta asuntomarkkinoille paikallisella tasolla. He estimoivat mallin asuntojen hinnoille sekä asumiskulutuksen määrälle käyttäen vuositasoista aikasarja-aineistoa pääkaupunkiseudulta. Heidän tulostensa mukaan demografinen kysyntä (määritelty iästä riippuvien asumiskulutusparametrien avulla), reaalitytulot, työttömyysaste sekä asumisen käyttökustannukset selittävät merkittävästi asuntohintojen vaihtelua. Demografinen kysyntä ja reaalitytulot selittävät pääosin myös asumiskulutuksen määrän vaihtelut, kun taas muiden tekijöiden merkitys on vähäinen.

2.7 Asuntomarkkinoiden kansainväliset yhteydet

Kososen tutkimuksen yksi havainto on, että tietyistä yhtäläisyyksistä huolimatta Pohjoismaiden välillä on merkittäviä eroja asuntojen hintakehityksessä. Yhteinen piirre on, että kaikissa Pohjoismaissa asuntojen hintojen vaihtelut ovat olleet erittäin voimakkaita 1970-luvun alun jälkeen. Siitä huolimatta ei ole löydettävissä mitään yhteistä Pohjoismaista asuntomarkkinasykliä. Erityisesti vuodet 1986 - 93 olivat hyvin erilaisia. Suomessa vuosien 1986 - 89 kasvu oli nopeampi ja vastavasti romahdus vuosina 1990 - 93 oli jyrkempi kuin muissa Pohjoismaissa. Ruotsissa ajoitus oli melko samanlainen, mutta vaihtelut olivat vähemmän dramaattisia. Sen sijaan Tanskassa ja Norjassa hintakehitys oli kohtalaisen vakaata näiden vuosien aikana, mutta sen sijaan kyseisissä maissa koettiin hintapiikkejä aikaisemmin 1980-luvulla.

Kansallisten asuntomarkkinoiden kansainvälisiä linkkejä on analysoitu lukuisissa muissakin tutkimuksissa, mm. Englund ja Ioannides (1997), Renaud (1995) sekä Brunila ja Suvanto (1998). Kaikki tutkimukset osoittavat, että asuntomarkkinoi-

den kotimarkkinaaluonteesta huolimatta ne ovat tiiviisti sidoksissa kansainvälisen talouden kehitykseen. Asuntomarkkinat ovat perusluonteeltaan paikalliset. Asuntojen tarjonta on sidottu sijaintiin, koska asuntokanta ei normaalisti ole siirrettävissä. Asuntojen rakennuttamisessa ja rakentamisessa kotimaiset - yleensä vieläpä paikalliset - yritykset hallitsevat markkinoita eikä alalla ole voimakasta kansainvälistä kilpailua. Asuntojen kysyntä tulee pääasiassa paikalliselta väestöltä, siitä huolimatta, että muuttoliike siirtää kysyntää alueiden ja jopa maiden välillä. Näillä perusteilla voisi odottaa, että kansalliset ja jopa alueelliset asuntomarkkinat toimisivat toisistaan erillään, ilman merkittävää vuorovaikutusta keskenään. Kuitenkin on olemassa merkittäviä tekijöitä, jotka liittävät näennäisesti erillisiä ja toisistaan riippumattomia kansallisia ja alueellisia asuntomarkkinoita yhteen. Ensiksi, talouden suhdannevaihtelut maiden välillä ovat keskinäisessä riippuvuussuhteessa kansainvälisen kaupan ja kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden vuoksi. Tästä syystä työllisyyden, tulojen ja inflaation - jotka kaikki vaikuttavat voimakkaasti asuntomarkkinoihin - kehitys riippuu muissa maissa tapahtuvasta kehityksestä. Toiseksi rahoitusmarkkinat ovat - etenkin sen jälkeen, kun niiden säätely on useimmissa maissa lopetettu - mitä suurimmassa määrin kansainväliset. Tästä syystä korkojen kehitys on kansainvälistä. Korkotaso puolestaan on yksi tärkeimmistä tekijöistä, joka vaikuttaa asuntojen kysyntään ja uusien asuntojen rakentamiseen.

Englund ja Ioannides (1997) tutkivat asuntojen hintoja viidessätoista OECD-maassa käyttäen paneeliaineistoja vuosilta 1970 - 92. He korostavat asuntojen hintojen dynaamista luonnetta. Heidän mallissaan asuntojen hintojen viivästettyjä arvoja käytetään selittävinä muuttujina. Tulosten mukaan edellisten periodien asuntojen hinnat selittävät merkittävästi asuntohintojen tulevaa kehitystä, mistä seuraa syklinen hintavaihtelu tasapainohintojen ympärillä. Heidän mallissaan bkt:n kasvu, reaalikorot ja demografista kehitystä kuvaava muuttuja edustavat asuntokysynnän perustekijöitä. Estimointien mukaan bkt:n kasvu ja reaalikorot vaikuttavat merkittävästi asuntojen hintojen kehitystä, kun taas demografisten tekijöiden vaikutus ei heidän tulostensa mukaan ole merkittävää. He tutkivat myös maatasoisia kiinteitä vaikutuksia, mutta nekin eivät osoittautuneet merkitseviksi. Heidän johtopäätöksensä on, että asuntojen hintasykleissä ja vaikutusmekanismeissa on yhdenmukaisuutta maiden välillä. Sen sijaan yhteiselle kansainväliselle asuntojen hintasyklille ei juuri löytynyt vahvistusta.

Renaud (1995) tutki kansallisten asunto- ja kiinteistömarkkinoiden kansainvälisiä linkkejä 1980-luvulla ja 1990-luvun alussa. Hänen mukaansa maailmanlaajuinen kiinteistömarkkinoiden romahdus 1990-luvulla on uusi ilmiö kansainvälisessä taloudessa. Hän korostaa, että yksi keskeinen maailmanlaajuinen tekijä 1980-luvun kehityksessä oli varallisuushintojen nopea nousu Japanissa yhdessä japanilaisen pääoman ulkomaille suuntautuneiden investointien kanssa. Tämä tapahtui samaan aikaan, kun pääomamarkkinat liberalisoitiin ja rahoitusmarkkinoiden säätelystä luovuttiin useissa OECD-maissa. Suomi oli maa, jossa suhteelliset

vaihtelut olivat kaikkein suurimpia. Tämä ilmiö kaipaava Renaudin mukaan analyysia ja selitystä. Hän osoittaa myös huomattavan suurta yhtäläisyyttä Suomen, Ison Britannian, Japanin, Australian ja Ruotsin kehityksessä, mikä on yllättävää ottaen huomioon sen, että Suomea ja Ruotsia lukuun ottamatta kyseiset maat ovat maantieteellisesti täysin erillään toisistaan. Renaudin mukaan politiikka, jolla romahdusten vaikutuksia yritettiin saada hallintaan, epäonnistui useimmissa maissa. Useissa maissa rahoitusmarkkinat vapautettiin ottamatta huomioon toimenpiteen vaikutuksia kiinteistömarkkinoille. Toisaalta sen jälkeen, kun romahdus oli tapahtunut, harjoitettu politiikka johti kehitystä entistä parempaan suuntaan. Hänen johtopäätöksensä on, että kiinteistömarkkinoiden vaihteluiden hallinta edellyttää uusia vahvoja välineitä talouspolitiikalle. Yksi keskeinen ongelma Renaudin mukaan oli, että monissa maissa kiinteistömarkkinoita koskeva markkinainformaatio on erittäin heikotasoista. Informaation kehittäminen on välttämätön edellytys paremman politiikan harjoittamiselle.

2.8 Ruotsin asuntomarkkinoiden kriisi

Jaffee (1994) analysoi perusteellisesti Ruotsin kiinteistömarkkinoiden kriisin syitä ja seurauksia. Ruotsissa kiinteistömarkkinoiden ylikuumeneminen ajoittui vuosille 1985 - 90 ja romahdus vuosille 1991 - 93. Hänen analyysinsä perustuu virta-varanto-malliin, jossa asuntomarkkinoiden kehityksen taustalla vaikuttavia perustekijöitä ovat bruttokansantuotteen ja tulojen kehitys, reaalkorot, rahoitusmarkkinoiden säätely ja sen purkaminen, korkojen verovähennyssäädökset sekä asuntosektorille suunnatut tuet. Jaffee korostaa 1980-luvun alun lähtökohtien merkitystä: Ruotsi oli maa, jossa asuntosektorille suunnatut julkiset tuet samoin kuin asumiskulutus henkeä kohti olivat huipputasolla muihin teollistuneisiin maihin verrattuna. Hänen analyysinsä mukaan asuntojen hintojen nousu samoin kuin uustuotannon lisääntyminen 1985 - 90 perustuivat yksinomaan taloudellisten perustekijöiden kehitykseen, mukaan luettuna rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen ja siitä seurannut luotonannon kasvu. Jaffeen tulkinnan mukaan Ruotsin asuntomarkkinoilla ei ollut hintakuplaa, toisin sanoen hintojen nousu ei perustunut odotuksiin tulevasta hintojen noususta, vaan reaalinkijöiden pohjalta tapahtuneeseen kysynnän kasvuun. Yleishyödyllisellä (almennyttiga) sektorilla oli keskeinen rooli kerrostalotuotannon voimakkaassa kasvussa erityisesti suurimpien kaupunkialueiden ulkopuolella.

Myös asuntojen hintojen lasku 1991 - 93 ja tuotannon romahtaminen vuodesta 1993 alkaen perustuivat talouden perustekijöissä tapahtuneisiin muutoksiin, bkt:n laskuun, reaalkorkojen nousuun, asuntosektorille suunnattujen tukien rajuihin leikkauksiin sekä korkojen verovähennysoikeuden supistamiseen. Kysynnän kääntyessä laskuun vilkas asuntotuotanto sai aikaan asuntojen ylitarjontaa, aiheuttaen tyhjiä asuntoja varannon kasvua, hintojen laskua, taloudellisia vaikeuksia kiinteistöjen omistajille sekä pahentaen pankkikriisiä. Keskeinen piirre

Ruotsin asuntomarkkinoiden kriisissä oli rakenteellinen ja alueellinen epätasapaino. Erityisesti ylitarjontaa tuli kerrostaloasunnoista, jotka Ruotsissa ovat pääasiassa kuntien ja muiden yleishyödyllisten organisaatioiden omistuksessa.

Jaffee esittää analyysinsä perusteella seuraavia politiikkasuosituksia Ruotsin asuntomarkkinoiden toiminnan kehittämiseksi: Asuntotuotannon julkinen tuki, joka on pääasiassa korkotukea, tulisi lopettaa ja uusien asuntojen rakentamisen tulisi jättää kokonaan markkinaehtoiseksi toiminnaksi. Yleishyödyllisen sektorin roolia keskeistä roolia Ruotsin asuntomarkkinoilla tulisi supistaa. Tähän liittyen tämän sektorin osuuden asuntojen uustuotannossa pitäisi supistua ja vanhassakin asuntokannassa tulisi harkita osittaista yksityistämistä. Lisäksi Jaffee suosittelee vuokrasäätelyn lopettamista.

2.9 Asuntomarkkinoiden alueellinen analyysi

Kuten edellä on todettu, asuntomarkkinat ovat perusluonteeltaan paikalliset. Kansalliset asuntomarkkinat koostuvat aina enemmän tai vähemmän erillisistä alueellisista asuntomarkkinoista. Kansallisen ja kansainvälisen talouden kehitys vaikuttaa oleellisesti kehitykseen kaikilla alueilla. Tämä aiheuttaa alueellisten asuntomarkkinoiden kehitykseen yhdenmukaisuutta ja samanaikaisuutta. Tämän ohella alueiden välillä voi olla myös merkittäviä eroja. Työllisyyden, tulojen sekä väestön määrän ja rakenteen kehitys on erilaista eri alueilla. Alueet joissa työllisyys kasvaa nopeasti, houkuttelee muuttajia hitaamman kasvun alueilta. Tämä saa aikaan alueiden välisiä eroja kysynnän kehityksessä. Myös tarjontaan vaikuttavat tekijät voivat vaihdella alueellisesti. Rakennuskelpoisen maan saatavuus ja hinta on keskeinen tarjontatekijä. Maa on niukka ja kallis resurssi suurilla ja nopeasti kasvavilla kaupunkialueilla. Suunnittelukäytännöt ja maankäyttöpolitiikka vaikuttavat myös maan saatavuuteen ja hintaan. Rakennuskustannuksissa voi olla alueellisia eroja johtuen ilmastollisista ja maaperään liittyvistä tekijöistä, rakennusmateriaalien saatavuudesta, kuljetusetäisyyksistä sekä rakennusalan yritysten paikallisista kilpailutilanteesta. Kaikki nämä tekijät saavat aikaan alueellisia eroja asuntomarkkinoiden kehitykseen.

Abraham ja Hendershott (1994) tutkivat asuntojen hintakehityksen alueiden välisiä eroja. Heidän mallissaan asuntomarkkinoiden taustalla vaikuttavat perustekijät ovat reaalitytulot, työllisyys, reaalitykorot sekä reaalityiset rakennuskustannukset, kaikki tekijöitä, joiden kehitys heidän mukaansa vaihtelee USA:ssa alueittain. Nämä perustekijät määräävät kullakin alueella pitkän ajan tasapainohinnan. Kiinnostavin osa heidän mallissaan on asuntohintojen dynamiikan määrittely. Lähtökohtana on, että markkinoiden dynamiikka aiheuttaa hintojen syklistä vaihtelua tasapainohinnan ympärillä. Heidän hypoteesinsa on, että pitkä ajan tasapainon määräävien reaalitytalouden perustekijöiden ohella myös lyhyen ajan vaihtelua aikaansaava dynamiikka voi olla erilaista eri alueilla. Mallissa dynaaminen osa

jaetaan kahteen komponenttiin. Ensimmäinen komponentti sisältää ominaisuuden, että hintamuutokset ovat riippuvaisia aikaisemmista hintamuutoksista. Tämä on se mekanismi, joka saa aikaan hintakuplia. Mallissa se otetaan huomioon sisällyttämällä hintamuutoksen viivästettyjä arvoja selittäviin muuttujiin. Toinen komponentti sisältää ominaisuuden, että kuplat aikanaan puhkeavat. Tämä komponentti täsmennetään mallissa mittaamalla todellisen hinnan ja tasapainohinnan välisen aukon suuruutta ja sisällyttämällä mallin selittäjiin tätä vastaava kuplan suuruutta kuvaava muuttuja.

Abraham ja Hendershott estimoivat dynaamisen mallinsa käyttäen alueellista aineistoa USA:sta vuosilta 1983 - 92. Heidän tulostensa mukaan talouden perustekijät - reaalitytulot, työllisyys, reaalkorko ja reaaliset rakennuskustannukset - vaikuttavat odotusten mukaisesti merkittävästi alueellisiin asuntojen hintoihin. Tämän lisäksi dynaamiset tekijät vaikuttavat merkittävästi lyhyen ajan hintakehitykseen. Heidän tulostensa mukaan asuntojen hintojen kehityksessä on suuria alueellisia eroja USA:ssa: He löytävät myös alueellisia hintakuplia, joiden vaikutus jää alueellisesti rajatuksi ja jotka eivät välity muille alueille.

Toisenlaisella lähestymistavalla on samantyyppisiin tuloksiin päätynyt myös mm. Baffoe-Bonie (1998).

3 Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa

Tässä luvussa kuvataan Suomen asuntomarkkinoiden alueellisen kehityksen peruspiirteitä 1970-luvulta 1990-luvun lopulle. Pääpaino on 1980-luvun jälkipuoliskon ylikuumenemisen ja sitä seuranneen 1990-luvun alun laman ajoissa. Katsaus perustuu seutukuntatasoisiin tilastotietoihin¹ alueellisesta asuntojen kysynnästä, tarjonnasta ja hinnoista, aluetalouden muista osa-alueista sekä valtakunnallisista rahamarkkinoista. Esitettävissä alueellisissa kuvioissa maa on jaettu neljään ryhmään: Helsingin seutu, muut suuret kaupunkialueet, muut kaupunkialueet, maaseutumaiset alueet. Kaupunkialueet koostuvat kaupunkimaisista seutukunnista. Kunkin alueryhmän seutukunnissa asuu yhteensä 1.2 - 1.6 miljoonaa henkeä.

3.1 Väestökehitys

Asumispalvelujen kuluttajat koostuvat kotitalouksista. Näin ollen kotitalouksien ja väestön määrän ja rakenteen kehityksellä on keskeinen merkitys asuntojen kysynnän kannalta sekä valtakunnallisesti että alueellisesti. Muuttoliike on väestökehityksen oleellinen osatekijä ja sen merkitys on suuri nimenomaan alueellisesti. Sen sijaan valtakunnallisesti muuttoliikkeen merkitys on huomattavasti vähäisempi. Väestön ikärakenteen ja ikään läheisesti liittyvien väestörakennetekijöiden vaikutusta asuntomarkkinoille analysoitiin mm. Mankiwin ja Weilin (1989) tutkimuksissa sekä heidän lähestymistapansa innoittamina lukuisissa 1990-luvulla ilmestyneissä artikkeleissa ja tutkimuksissa.

Väestön määrä muuttuu syntymien, kuolemien ja muuttoliikkeen seurauksena. Suomen väestö on kasvanut viime vuosikymmenien aikana, lukuun ottamatta muutamia vilkkaan maastamuuton jaksoja 1960- ja 1970-luvuilla. Koko maan keskimääräinen väestönkasvu oli 0.4 % vuodessa jaksolla 1983 - 97. Väestökehityksen alueelliset erot ovat kuitenkin suuret, kuten kuvio 3.1 osoittaa. Pääasiallinen syy tähän on alueiden välinen muuttoliike, jossa jo monen vuosikymmenen ajan Helsingin seutu ja muut keskusalueet ovat saaneet muuttovoittoa ja maaseutualueet kärsineet muuttotappiota. Muuttoliikkeen ohella luonnollisessa väestökehityksessä on suuria alueellisia eroja, jotka pääasiassa johtuvat ikärakenteen eroista alueiden välillä.

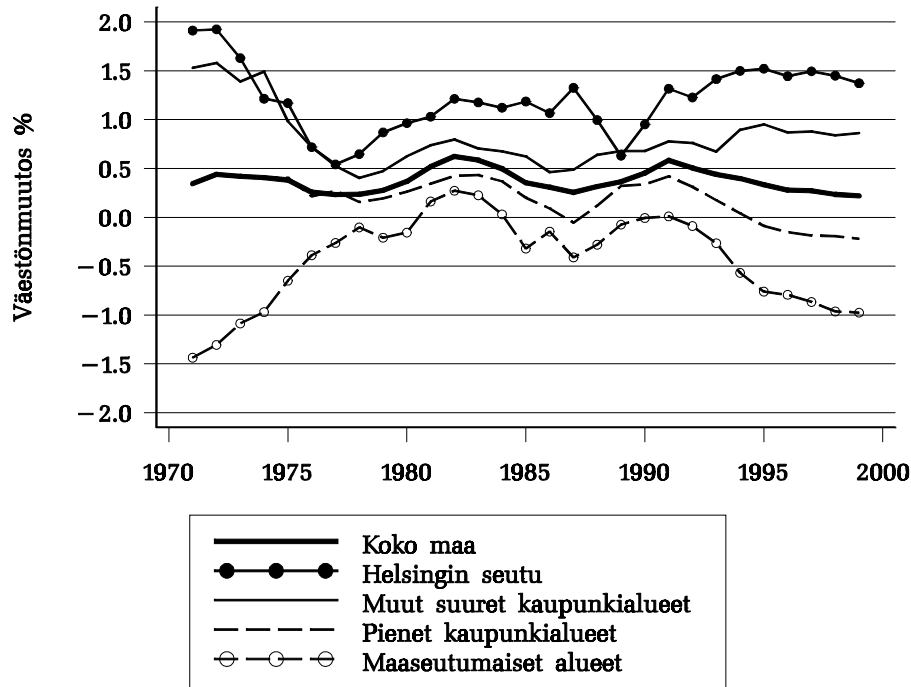
Alueelliset väestömuutokset - erityisesti muuttoliike - liittyvät kiinteästi talouden vaihteluihin. 1960-luvun ja 1970-luvun alun massiivisen muuttoliikkeen jälkeen muuttovirrat tasaantuivat Suomessa 1970-luvun alkupuolella. Sen jälkeen Suomen aluekehityksessä oli tasaisempi jakso 1980-luvun alkuvuosiin asti. Väestönkasvu kiihtyi Helsingin seudulla 1980-luvulla työllisyyden ja tulojen kas-

¹ Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen seutukuntatasoisiin tilastoihin ellei toisin mainita.

vun kiihdyttämän muuttoliikkeen ansiosta. Vastaavasti maaseutualueiden ja pikkukaupunkien muuttotappio alkoi uudelleen kasvaa. Suunta kuitenkin kääntyi muutamaksi vuodeksi 1987 alkaen: Maaseudun muuttotappio supistui, Helsingin kasvu hidastui (vuonna 1989 Helsingin seudun muuttovoitto supistui alle 1000 henkeen) ja Helsingin seutua ympäröivät kaupungit ja maaseutualueet alkoivat saada entistä enemmän muuttovoittoa Helsingin seudulta. On syytä korostaa, että tämä käänne tapahtui siinä vaiheessa, kun asuntomarkkinoiden ylikuumenemisvaihe oli kiihkeimmillään, vuosia aikaisemmin kuin Suomen tuotannollinen lama alkoi.

Uusi käänne alueellisessa väestökehityksessä tapahtui melko pian. Vuodesta 1991 alkaen - samaan aikaan kun tuotanto laski ja työttömyys kasvoi rajusti - Helsingin seudun muuttovoitto alkoi uudelleen kasvaa. Aluksi kasvu perustui ulkomailta tulleisiin muuttajiin, joiden määrä lisääntyi rajusti Neuvostoliiton vuonna 1991 tapahtuneen hajoamisen seurauksena. Myöhemmin vuodesta 1993 alkaen myös maassamuuton muuttovoitto alkoi kasvaa Helsingin seudulla ja sen ohella myös muilla keskusalueilla, samalla kun maaseutualueilla ja pikkukaupungeissa muuttotappio lisääntyi. Väestökehityksen perussuunta pysyi oleellisilta osiltaan samanlaisena 1990-luvun loppuun asti. Kotikuntalain vuonna 1994 voimaan tullut muutos, joka antoi opiskelijoille oikeuden kirjautua opiskelukuntansa asukkaaksi, vaikutti osaltaan muuttolukuihin erityisesti vuosina 1993 - 96, sen jälkeen lain vaikutus nettomuuttolukuihin on vähitellen lientynyt.

Kuvio 3.1: Väestönmuutos (%) aluetyypeittäin 1971-99

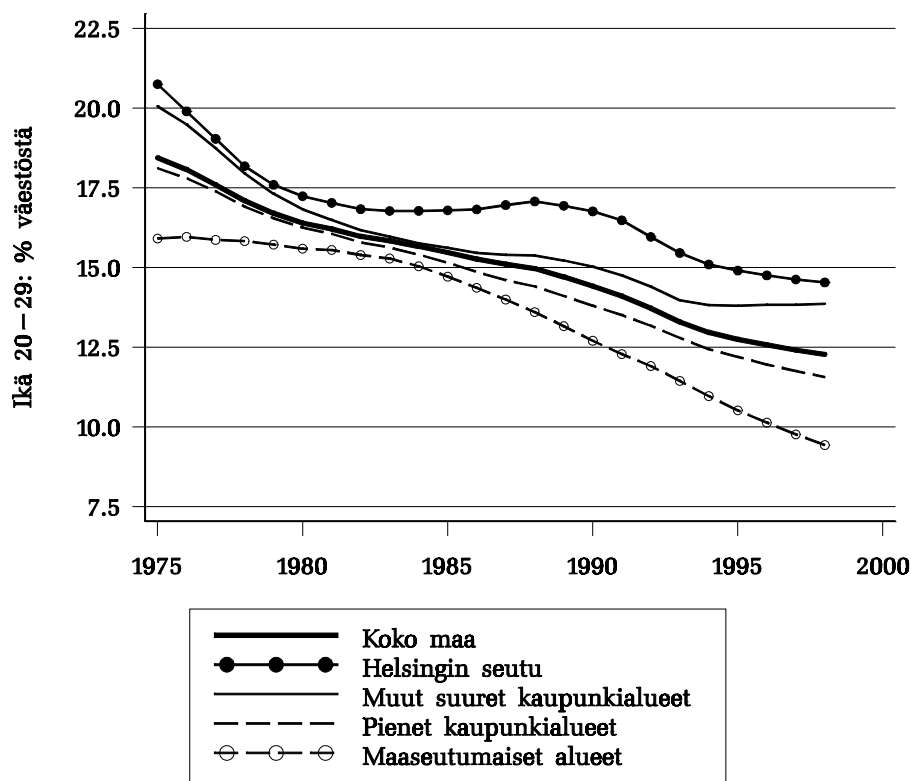


Väestön määrän lisäksi ikärakenne vaikuttaa oleellisesti asutuskysyntään. Itse asiassa tämä on ydinasia Mankiwin ja Weilin (1989) paljon julkisuutta saaneessa artikkelissa ja siitä sen julkaisemisen jälkeen käydyssä keskustelussa. Kuismanen, Laakso ja Loikkanen (1999) sovelsivat Mankiwin ja Weilin lähestymistapaa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille. Heidän lähtökohtanaan oli, että kotitalouden muodostaminen, tulotaso ja asumiseen liittyvät arvostukset ja mieltymykset ovat tiiviisti sidoksissa ikään. Estimointitulosten mukaan henkeä kohti laskettu asumiskulutus pääkaupunkiseudulla on pienintä lapsilla ja suurinta eläkeikäisillä. Asumiskulutuksen kasvu on nopeinta 20 - 29-vuotiailla. Senkin jälkeen kasvu jatkuu aina 80 ikävuoteen asti, mutta hitaammalla kasvuvauhdilla. Toisin kuin mm. USA:ssa, Kanadassa ja Ruotsissa, asumiskulutus ei pääkaupunkiseudulla käänny laskuun keski-iässä. Kaikista e.m. maista tehtyjen tutkimusten yhteinen tulos on, että asuntomarkkinoiden kannalta 20 - 29-vuotiaiden määrällä on keskeinen merkitys siitä syystä, että tässä iässä asumiskulutuksen kasvu on nopeinta.

Suomessa 20 - 29-vuotiaiden osuus oli korkeimmillaan 1970-luvun puolivälissä, koska tuolloin ikäryhmän ytimen muodostivat sodan jälkeen syntyneet suuret ikäluokat. Kuvio 3.2 osoittaa, että 20 - 29-vuotiaan väestön osuus on laskenut jatkuvasti 1970-luvun puolivälin jälkeen, koska ikäryhmään on tullut jatkuvasti pienempiä ikäluokkia kuin siitä on poistunut. Muuttoliike on saanut aikaan ikära-

kenteen eriytymistä alueryhmien välille. Syynä on se, että muuttajat ovat pääasiassa nuoria aikuisia. Pääasiassa muuttoliikkeen seurauksena 20 - 29-vuotiaiden osuus on koko maan osuutta korkeampi muuttovoittoalueilla, ennen kaikkea Helsingin seudulla mutta sen ohella myös muilla suurilla kaupunkialueilla. Se on alhaisempi muuttotappioalueilla, ennen kaikkea maaseutumaisilla alueilla. Ikärakenteen erot supistuivat 1970-luvun jälkipuoliskolla, kun alueiden välinen muuttoliike oli hiljaisempaa, mutta ero on kasvanut uudelleen 1980-luvun jälkipuoliskolta alkaen.

Kuvio 3.2: 20-29-vuotiaiden osuus (%) väestöstä aluetyypeittäin 1975-98

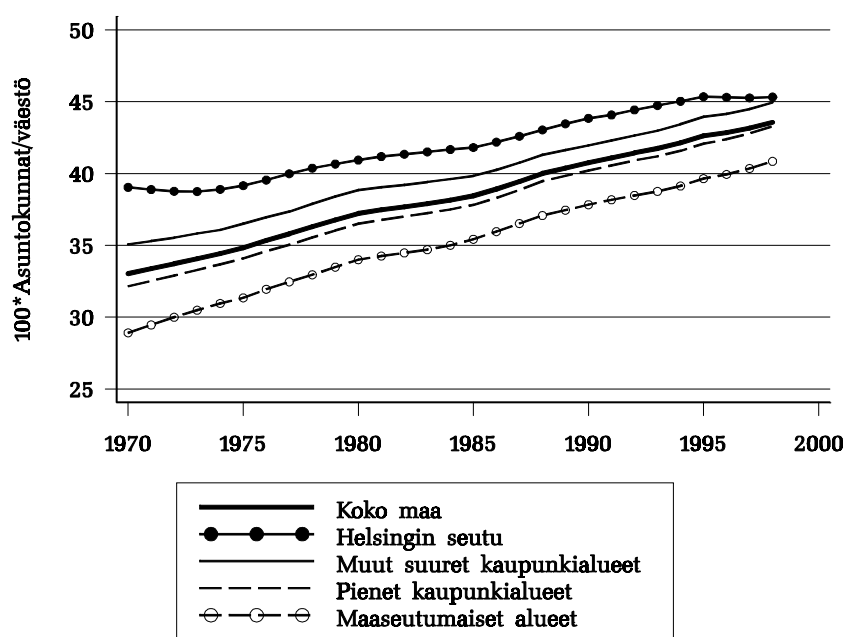


Väestön määrän ja ikärakenteen ohella kotitalouksien muodostuminen ja koko vaikuttavat asutuskäytännön. Kotitalouksien koko ja ikäjakauma ovat tiiviisti sidoksissa väestön ikärakenteeseen. Sen lisäksi syntyvyys, kuolevuus sekä perheenmuodostusta ja lapsilukua koskevat arvostukset ja mieltymykset vaikuttavat kotitalouksien määrään sekä ikä- ja kokojakaumaan. Myös asuntomarkkinat saattavat omalta osaltaan vaikuttaa kotitalouksien muodostumiseen.

Jo pitkään jatkunut kehityssuunta Suomessa on ollut se, että asutuskuntien määrä kasvaa nopeammin kuin väestön määrä. Tämän seurauksena asutuskuntien kes-

kikoko on pienentynyt jatkuvasti. Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen 1980-luvun jälkipuoliskolla ja lama 1990-luvun alussa eivät muuttaneet tätä suuntausta millään tavalla. Alueiden välillä on systemaattisia eroja asutokuntien keskokoon suhteen. Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla on enemmän asutokuntia suhteessa väestöön (toisin sanoen asutokuntien keskokoko on pienempi) kuin maaseutumaisilla alueilla ja pienillä kaupunkialueilla. Ero on tosin jonkin verran supistunut, erityisesti 1970-luvulla, mutta myös 1990-luvulla.

Kuvio 3.3: Asutokuntien lukumäärä 100 asukasta kohti aluetyypeittäin 1970-98²



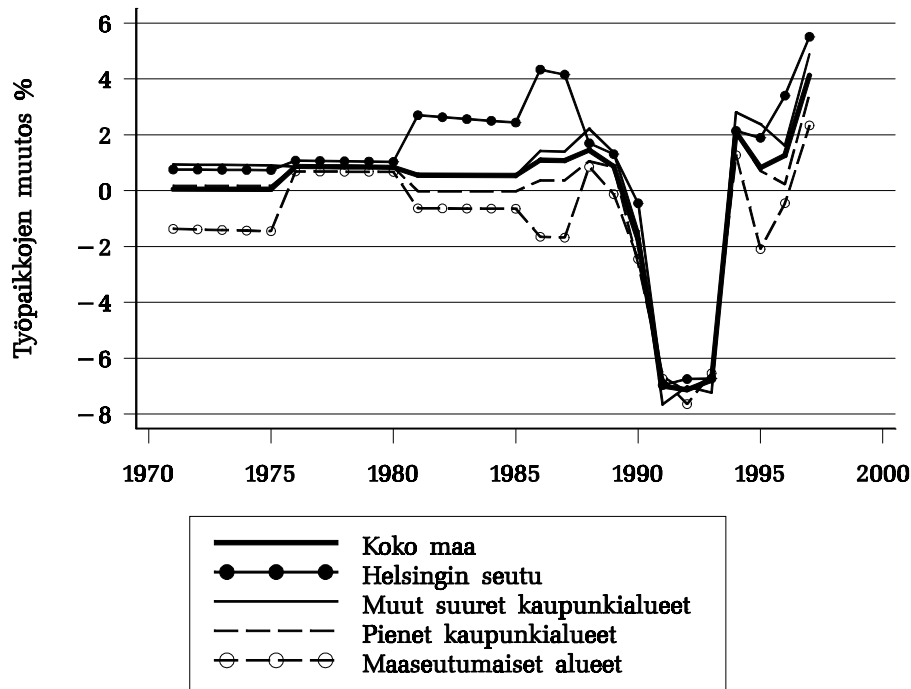
3.2 Työmarkkinat

Väestökehitys ja asuntojen kysyntä ovat alueellisesti kiinteästi sidoksissa paikallisiin työmarkkinoihin. Työpaikat ja työttömyys ovat keskeisiä alueiden välistä muuttoliikettä selittäviä tekijöitä. Ne vaikuttavat merkittävästi kotitalouksien todelliseen ja odotettavissa oleviin tuloihin, mikä myös vaikuttaa oleellisesti asuntojen kysyntään ja hintoihin.

² Vuosien 1971-74 ja 1976-79 tiedot arvioitu väestölaskentojen 1970, 1975 ja 1980 perusteella.

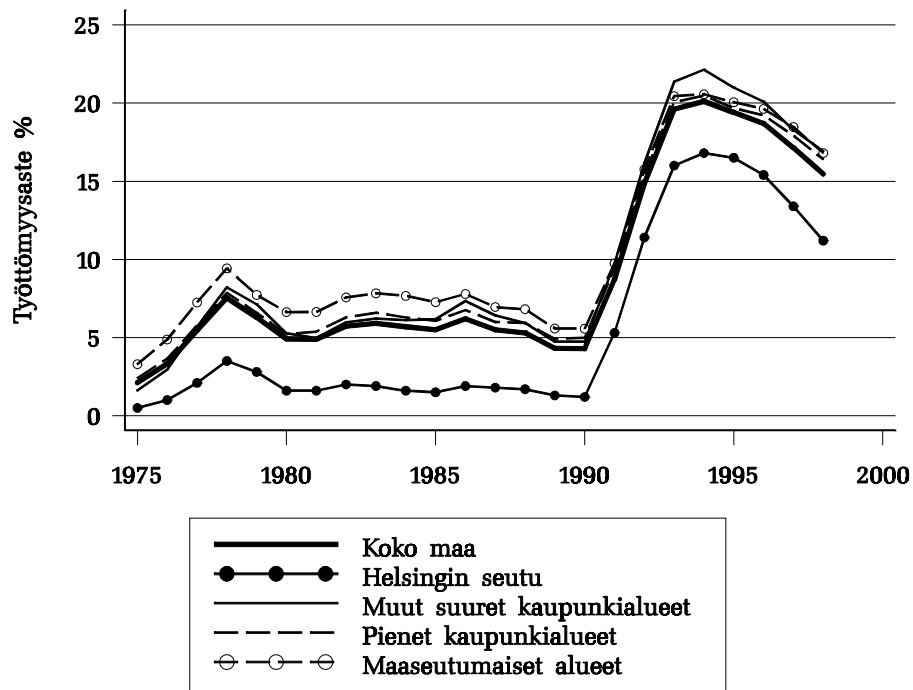
Kuvion 3.4 mukaan Helsingin seudun ja muiden alueiden välillä on ollut huomattavia eroja työpaikkojen kasvun suhteen erityisesti 1980-luvulla sekä 1990-luvun laman jälkeen. Vuosittainen työpaikkakasvu Helsingin seudulla oli 2 - 3 prosenttiyksikköä nopeampaa kuin koko maassa keskimäärin 1980-luvulla. Ero oli erityisen suuri vuosina 1986 - 87. Maaseutumaaisilla alueilla työpaikat supistuivat 1980-luvulla. Lamavuosina työpaikat supistuivat suhteellisesti suunnilleen saman verran kaikilla alueilla. Sen sijaan laman jälkeen, vuodesta 1994 alkaen, työpaikkakasvu on ollut huomattavasti voimakkaampaa Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla kuin muualla maassa. Maaseutumaisten alueiden kehitys on jäänyt taas tuntuvasti muista jälkeen.

Kuvio 3.4: Työpaikkojen muutos (% edellisestä vuodesta) aluetyypeittäin 1971-97³



³ Vuosien 1971-74, 1976-79 ja 1981-84 tiedot arvioitu väestölaskentojen 1970, 1975, 1980 ja 1985 perusteella.

Kuvio 3.5: Työttömyysaste (%) aluetyypeittain 1975-98



Alueellinen työttömyysaste määräytyy työllisyysmahdollisuuksien ja työvoiman tarjonnan perusteella. Muuttoliike vaikuttaa merkittävästi jälkimmäisen tekijän kehitykseen. Kuvio 3.5 osoittaa, että työttömyysasteen kehitys on 1970-luvun puolivälistä alkaen ollut hyvin samanlaista kaikissa alueryhmissä. Samalla alueiden välillä on koko ajan ollut merkittävä ero työttömyysasteessa. Helsingin seudulla työttömyysaste on ollut systemaattisesti 3 - 5 prosenttiyksikköä alhaisemmalla tasolla kuin koko maassa sekä ennen lamaa, laman aikana että laman jälkeen. Maaseutumaisen alueiden työttömyysaste oli jonkin verran koko maan tason yläpuolella 1970- ja 1980-luvuilla, mutta tämä ero hävisi lähes kokonaan laman aikana. Sen sijaan muut suuret kaupunkialueet (paitsi Helsinki) saivat laman aikana osakseen korkeimman työttömyysasteen.

3.3 Asumiskulut

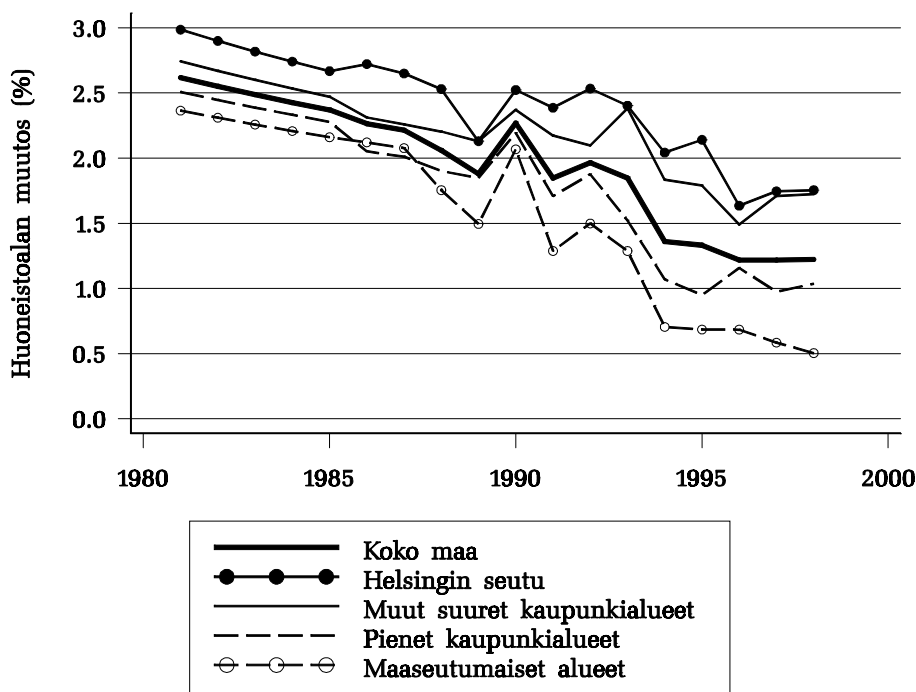
Asumiskulutuksen määrää mitataan tässä tutkimuksessa asutun asuntokannan pinta-alalla (koko asuntokanta vähennettynä tyhjiä ja tilapäisesti asutuilla asunnoilla). Tämä määrittely on yksinkertaistus, joka on tehty käytännön syistä. Näin ollen asuntojen laatuun ja sijaintiin liittyviä tekijöitä, jotka vaikuttavat oleellisesti

asuntojen hintoihin, ei ole otettu huomioon, vaan asuntokannan laatujauma on oletettu kaikilla alueilla ja kaikkina vuosina likimäärin samanlaiseksi.

Asumiskulutus kasvoi Suomessa erittäin nopeasti 1960-luvulla ja 1970-luvun alussa. Sen jälkeen kasvuvauhti on vähitellen hidastunut. Kuvion 3.6 mukaan asutun asuntokannan pinta-ala kasvoi suunnilleen 2.5 % vuodessa 1980-luvun alkupuolella. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikana 1980-luvun jälkipuoliskolla asumiskulutuksen kasvu ei suinkaan kiihtynyt, vaan sen sijaan hidastui. Vaikka asuntomarkkinoille kanavoitui rahaa enemmän kuin koskaan aikaisemmin, reaalin kulutuksen lisäys jäi hyvin kohtuulliseksi. Vasta vuonna 1990, kun poikkeuksellisen suuri määrä uusia asuntoja (65 000) valmistui markkinoille, asumiskulutukseen kasvoi selvästi enemmän kuin edellisinä vuosina. Lamavuosina 1991 - 93 asumiskulutus ei kääntynyt useimpien kestokulutushyödykkeiden tapaan laskuun. Päinvastoin, kulutuksen kasvu jatkui jokseenkin vakaalla 2 prosentin vuosivauhdilla. Vasta vuonna 1994, kun tuotanto ja työllisyys alkoivat uudelleen kasvaa, asumiskulutuksen kasvuvauhti hidastui merkittävästi ja vuosittainen kasvu aleni aikaisempiin vuosiin verrattuna poikkeuksellisen alhaiselle tasolle, 1.2 - 1.4 prosenttiin.

Asumiskulutuksen kokonaisvolyymi on koko ajan kasvanut nopeammin Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla kuin muualla maassa. Kuvion 3.6 mukaan ero alueiden välillä on kasvanut 1990-luvulla. Kasvuvauhtien ero samoin kuin eron kasvu alueiden välillä selittyy pääasiassa muuttoliikkeellä ja siitä aiheutuvilla kysyntävaikutuksilla.

Kuvio 3.6: Asutun asuntokannan huoneistoalan muutos (%) aluetyypeittäin 1981-98⁴



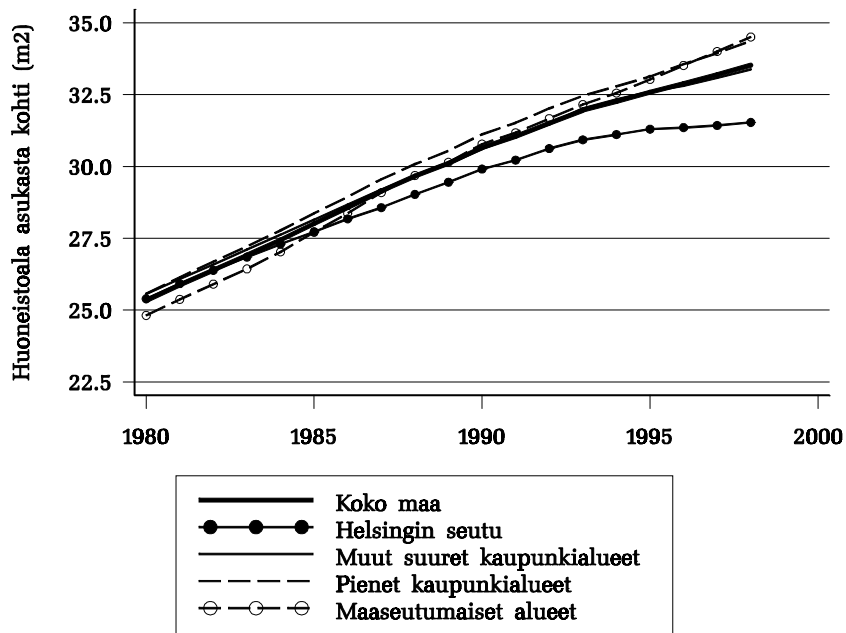
Kuvion 3.7 perusteella henkeä kohti laskettu asumiskulutus on kasvanut Suomessa erittäin tasaisesti ja vähitellen hieman hidastuen vuodesta 1980 alkaen. Tästäkin kuviosta näkyy, että 1980-luvun ylikuumenemisella ja 1990-luvun lamalla oli erittäin vähäinen vaikutus kulutuksen kasvuun. Asumisväljyyden alueelliseen kehitykseen liittyy kiinnostavia piirteitä. Ensinnäkin alueiden väliset erot asumisväljyydessä ovat erittäin pienet, siitä huolimatta, että kotitalouksien käytettävissä olevissa tuloissa on verotuksen ja tulonsiirtojen tasaavan vaikutuksen jälkeenkin merkittäviä alueiden välisiä eroja. Tämä heijastaa sitä, että kaupunkialueiden koosta riippuvat asuntojen hintaerot tasaavat asumiskulutuksen välisiä alueellisia eroja.

Toinen kiinnostava piirre on, että Helsingin seutu on 1990-luvulla jäänyt asumisväljyyden kehityksessä jälkeen muista alueista. Vielä 1980-luvun alkupuolella Helsingin seudun asumisväljyys oli suunnilleen koko maan keskimääräisellä tasolla, mutta vuonna 1998 eroa oli jo noin 1.5 m². Vastaavasti maaseutumaisten alueiden ja pienten kaupunkialueiden asumisväljyys on noussut 1990-luvulla koko maan tason yläpuolelle. Tilanne on kehittynyt paradoksaaliseksi: Asumiskulutus henkeä kohti on alhaisempi maan vauraimmalla alueella ja korkein maan

⁴ Vuosien 1981-84 tiedot arvioitu väestölaskentojen 1980 ja 1985 pohjalta.

köyhimmillä alueilla. Osittain kehitys selittyy muuttoliikkeellä. Muuttotappio-alueilta pois muuttavat ovat pääasiassa nuoria aikuisia, jotka pois kotoa muuttaessaan jättävät jälkeensä pienemmän ja aikaisempaa väljemmin asuvan perheen. Helsingin seudulla tarjontaan liittyvät rajoitukset hidastavat kulutuksen kasvua, jonka oleellinen osatekijä on alueen saama muuttovoitto. Muut suuret kaupunkialueet, jotka myöskin ovat saaneet tuntuvasti muuttovoittoa 1990-luvulla, poikkeavat selvästi Helsingin seudusta. Niissä asumisväljyys on koko ajan kasvanut koko maan keskimääräistä tahtia eivätkä tarjonnan rajoitukset ole hidastaneet kehitystä samassa mitassa kuin Helsingin seudulla.

Kuvio 3.7: Asutun asuntokannan pinta-ala henkeä kohti (m^2) aluetyypeittäin 1980-98⁵



3.4 Asuntojen tarjonta

Asumispalvelusten tarjonta perustuu asuntokantaan. Uusien asuntojen rakentaminen saa aikaan lisäystä asuntokannassa ja vanhojen asuntojen purkaminen ja muu poistuma supistavat sitä. Tietty osa asuntokannasta on normaalisti tyhjiään. Normaali asuntojen välinen muuttoliike aiheuttaa tietyn määrän tyhjiä asuntoja. Asunto on normaalisti tyhjiään jonkin aikaa sen jälkeen, kun entiset asukkaat

⁵ Vuosien 1981-84 tiedot arvioitu väestölaskentojen 1980 ja 1985 pohjalta.

ovat muuttaneet pois ja ennen kun uudet asukkaat ovat muuttaneet sisään. Vastaavasti osa uusista asunnoista on jonkin aikaa tyhjillään ennen kuin ne on saatu myytyä tai vuokrattua ja uudet asukkaat ovat muuttaneet. Gabrielin (1999) tutkimuksen mukaan tyhjien asuntojen ”luonnollinen” osuus asuntokannasta USA:n kaupungeissa on 4 - 5 % asuntokannasta, riippuen muuttoliikkeen vilkkaudesta sekä väestön ja asuntokannan rakenteesta. Tilapäinen tai pysyvä asuntojen ylitarjonta tai ylikysyntä aiheuttavat poikkeamia ”luonnollisesta” tyhjien asuntojen osuudesta. Tyhjiillä asunnoilla on suuri merkitys asuntomarkkinoiden toiminnan kannalta, sillä ne toimivat puskurina kysynnän vaihteluista vastaan ja pehmentävät kysynnän muutosten aiheuttamia hintareaktioita.

Vuosittain valmistuneiden uusien asuntojen määrä suhteessa asuntokantaan oli suunnilleen 3 prosentin tasolla 1980-luvun alussa. Tätä ennen 1960-luvulla ja 1970-luvun alussa asuntotuotanto oli vilkkaampaa ja vuosittain valmistuneiden osuus oli 4 - 5 prosentin tuntumassa. Asuntotuotannon määrä aleni vuoteen 1987 asti. Tuotanto lähti rajuun kasvuun kohonneiden hintojen perässä ja valmistuneiden asuntojen määrä kasvoi nopeasti 1988 - 90. Asuntotuotannon kasvu samaan aikaan, kun toimitilarakentaminenkin lisääntyi voimakkaasti, aiheutti ylikuumenemista koko rakennusosalalla. Valmistuneiden asuntojen huippu saavutettiin koko maassa vuonna 1990, mutta Helsingin seudulla jo 1989. Rajun nousun jälkeen asuntotuotannon volyyymi supistui nopeasti. Laskua kesti pitkään, sillä tuotannon pohja saavutettiin vasta vuonna 1996. Valmistuneiden uusien asuntojen määrä kääntyi uuteen nousuun vasta vuonna 1997, suunnilleen kolme vuotta tuotannollisen laman päättymisen jälkeen.

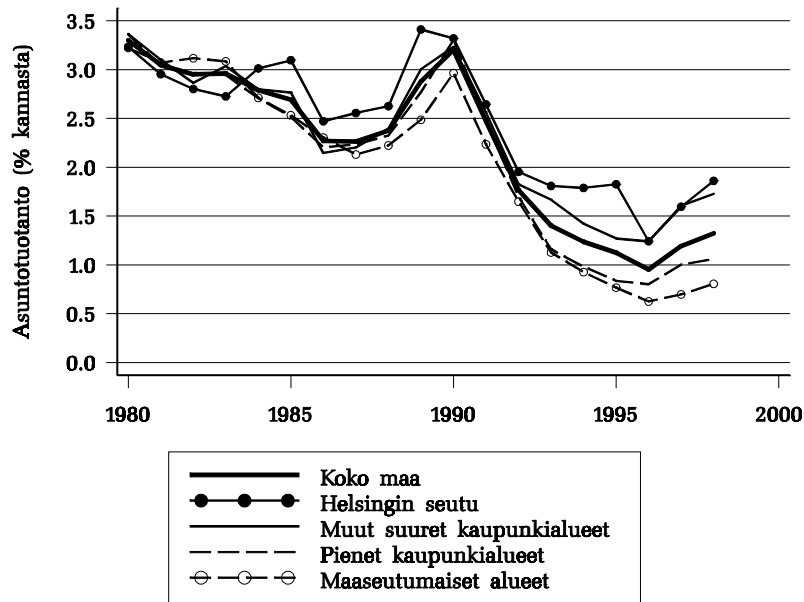
Asuntotuotannon kehitys oli kaikilla alueilla samansuuntaista sekä ylikuumenemisvaiheessa että lamavuosina. Asuntotuotannon piikki vuosina 1988 - 90 koettiin kaikilla Suomessa, myös maaseutumaisilla alueilla, jotka jo silloin olivat muuttotappioalueita. Vastaavasti tuotannon romahdus vuosina 1991 - 92 oli suunnilleen yhtä jyrkkä kaikilla alueilla. Sen sijaan laman jälkeen asuntotuotannon aktiivisuudessa on selvää alueiden välistä eriytymistä: Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla tuotanto suhteessa asuntokantaan oli korkeammalla tasolla laman viimeisinä vuosina ja käänne ylöspäin laman jälkeen on ollut voimakkaampi kuin muilla alueilla. Sen sijaan maaseutumaisilla alueilla ja pienillä kaupunkialueilla asuntotuotanto on jäänyt laman jälkeenkin alhaiselle tasolle.

Asuntotuotannon piikki 1980-luvun viimeisinä vuosina perustui ennen kaikkea vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Silti tämän ohella myös valtion rahoittama tuotanto lisääntyi koko 1980-luvun jälkipuoliskon ajan lisäten osaltaan rakennusmarkkinoiden ylikuumenemista. Kun asuntotuotanto romahti 1990-luvun alussa, valtion rahoittama tuotanto jäi suhteellisen korkealle tasolle ja pysyi sillä koko laman ajan estäen osaltaan asuntotuotannon täydellisen alasajon.

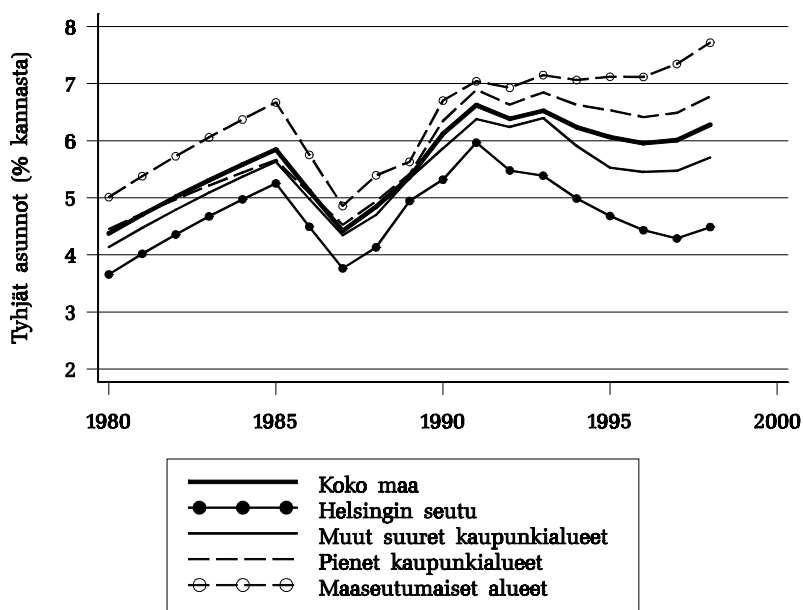
Tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta heijastaa asuntojen kysynnän ja tarjonnan välistä epätasapainoa. Valitettavasti tyhjien asuntojen osuutta kuvaavat tiedot eivät ole täysin luotettavia ja ajallisesti vertailukelpoisia, erityisesti vuotta 1987 edeltävältä ajalta. Käsitelmäärityt ja tiedonhankintamenetelmät ovat aikojen kuluessa muuttuneet. Lisäksi tässä tutkimuksessa käytettäviin tyhjien asuntojen määriin sisältyvät tilapäisesti asutut asunnot, jotka tyypillisesti ovat opiskelijoiden käytössä. Osa tyhjästä asunnoista toimii kakkosasuntoina, osa on yritysten käytössä ja osa toimii vapaa-ajan asuntoina. Lisäksi tyhjiin asuntoihin sisältyy viereisiin asuntoihin yhdistettyjä, purettuja ja käytöstä poistettuja sekä muuhun käyttöön otettuja entisiä asuntoja. Näin ollen tilastojen luvut tyhjien asuntojen osuudesta ovat tuntuvasti suurempia kuin aktiivisesti markkinoilla tarjolla olevien asuntojen osuus. Monista ongelmista huolimatta tiedot antavat kohtuullisen hyvän kuvan tyhjien asuntojen osuuden ajallisesta kehityksestä sekä alueiden välisistä eroista.

Vuonna 1987 – asuntomarkkinoiden ylikuumenemisvaiheen alkaessa – tyhjien asuntojen osuus oli kuvion 3.9 mukaan Suomessa erittäin alhaisella tasolla. Niistä ei ollut puskuriksi, kun kysyntä alkoi nopeasti kasvaa. Lisääntyneen tuotannon seurauksena tyhjien asuntojen osuus alkoi nousta, ja huippu saavutettiin vuonna 1991. Laman alkuun asti tyhjien asuntojen osuuden kehitys oli hyvin samansuuntaista kaikilla alueilla. Helsingin seudulla tyhjien asuntojen osuus oli systemaattisesti alempi ja maaseutumaisilla alueilla korkeampi kuin koko maassa keskimäärin. Koko 1980-luvun ajan alueiden välinen ero pysyi suunnilleen samansuuruisena. Sen sijaan vuoden 1991 jälkeen kehitys on eriytynyt voimakkaasti. Erityisesti maaseutualueilla tyhjien asuntojen osuus on jatkanut kasvua ja noussut historiallisen korkealle tasolle, kun taas Helsingin seudulla osuus on supistunut jyrkästi.

Kuvio 3.8: Valmistuneiden uusien asuntojen huoneistoala (m^2) suhteessa asuntokantaan (%) aluetyypeittäin 1980-98



Kuvio 3.9: Tyhjien ja tilapäisesti asuttujen asuntojen huoneistoalan osuus asuntokannasta (%) aluetyypeittäin 1980-98⁶



⁶ Vuosien 1981-84 tiedot arvioitu väestölaskentojen 1980 ja 1985 tietojen perusteella.

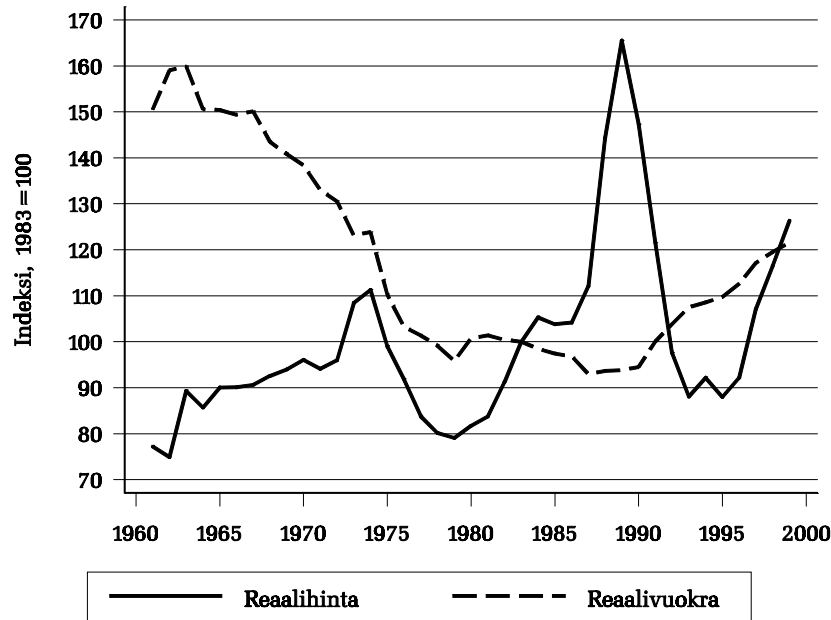
3.5 Asuntojen hinnat ja vuokrat

Asuntojen hinnat ovat vaihdelleet erittäin voimakkaasti viimeisten vuosikymmenien aikana, kuten kuviosta 3.10 havainnollisesti käy ilmi. Vuoden 1960 jälkeen on nähtävissä kaksi suurta sykliä⁷. Asuntojen reaali hinnat nousivat lähes yhtäjaksoisesti vuodesta 1960 vuoteen 1974. Nousu oli poikkeuksellisen voimakasta vuosina 1973 - 94. Tämän hintapiikin jälkeen reaali hinnat laskivat jyrkästi vuoteen 1979 asti. Samaan aikaan Suomen talous kärsi öljykriisiä seuranneesta taantumasta. On syytä huomata, että nimelliset asuntojen hinnat eivät laskeneet 1970-luvun jälkipuoliskolla, vaan reaali hintojen aleneminen perustui nopeaan inflaatioon. Asuntojen hinnat alkoivat nousta uudelleen 1979. Vuosien 1985 - 86 hiljaisemman jakson jälkeen hinnat alkoivat vuoden 1987 toisesta neljänneksestä alkaen nousta ennen näkemättömän nopeasti. Kasvu jatkui suunnilleen kaks vuotta. Asuntojen reaali hinnat kohosivat 60 % ja nimelliset hinnat 74 % vuoden 1987 ensimmäisestä neljänneksestä vuoden 1989 ensimmäiseen neljännekseen. Reaali hinnat saavuttivat huippunsa vuoden 1989 toisella neljänneksellä ja alkoivat sitten laskea. Laskua jatkui yhtäjaksoisesti neljä vuotta ja pohja saavutettiin vuoden 1993 ensimmäisellä neljänneksellä. Tämän jälkeen hintakehitys oli pitkään epävakaa. Uusi pitkäaikainen asuntojen hintojen nousu käynnistyi vuoden 1996 alussa. Siitä vuosikymmenen loppuun asti hintojen nousu jatkui nopeana yhtäjaksoisesti.

Reaali vuokrien kehitys on täysin toisenlaista kuin reaali hintojen (kuvio 3.10). Itse asiassa niiden kehityksessä ei ole havaittavissa minkäänlaista keskinäistä yhteyttä 1960-luvun alusta 1990-luvun puoliväliin asti. Vuokrasääntelyn vaikutuksesta reaali vuokrat alenivat melko jyrkästi 1960- ja 1970-luvuilla, ja lasku jatkui loivempaa lähes koko 1980-luvun. Samaan aikaan yksityinen vuokra-asuntokanta supistui rajusti. Tämä kompensoitui osittain arava-vuokra-asuntojen rakentamisen kautta. Vuokra-asuntosektorilla ei koettu 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa vastaavanlaisia rajuja hintamuutoksia kuin omistusasunnoissa. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisvaiheessa reaali vuokrien lasku kuitenkin pysähtyi. Koko 1990-luvun ajan reaali vuokrat ovat nousseet. Tähän ovat vaikuttaneet kysyntätekijät sekä vuokrasääntelyn asteittainen purkaminen vuodesta 1992 alkaen. Vuokrasektorilla kysynnän suuret muutokset ovat heijastuneet ennen kaikkea vuokra-asuntojen saatavuuteen ja julkisin varoin rahoitettujen arava-vuokra-asuntojen jonoihin, eivätkä vuokratasoon. Vasta 1990-luvulla vuokra-asuntojen kysyntäpaikneet ovat heijastuneet selvästi myös reaali vuokrien kehitykseen.

⁷ Korpisen tutkimus (1989) sisältää taulukon, jossa on esitetty Helsingin kantakaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitys vuosina 1947-69. Tämän aineiston mukaan asuntojen reaali hinnat kohosivat lähes yhtäjaksoisesti ja yhteensä noin 140 % vuodesta 1947 vuoteen 1960.

Kuvio 3.10: Asuntojen reaali hinnat ja reaali vuokrat Suomessa 1961-99 (indeksi 1983=100)



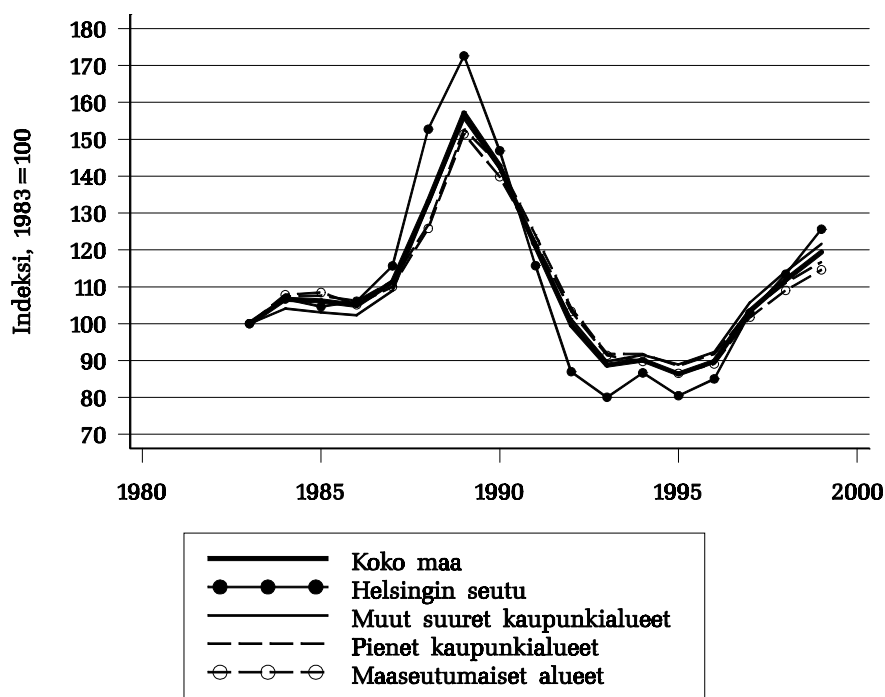
Asuntojen hintakehityksen alueelliset yhtäläisyydet ja erot havainnollistuvat kuviossa 3.11. Kehityksen perussuunta on hyvin yhtäläinen kaikilla alueilla. Vuosien 1987 - 89 hintapiikki samoin kuin vuosien 1990 - 94 hintaromahdus koettiin maan kaikilla alueilla. Jopa merkittävimpien käännteiden ajoitus on - ainakin vuositasolla tarkasteltuna - varsin samanlainen⁸. Erityisesti muiden suurien kaupunkialueiden kuin Helsingin, pienempien kaupunkialueiden sekä maaseutumaisten alueiden kehityksessä on havaittavissa tuskin minkäänlaisia eroja. Sen sijaan Helsingin seutu poikkeaa jonkin verran muista alueista ylikuumenemisjakson ja laman aikana sekä laman jälkeen. Helsingin seudulla vuosien 1987 - 89 hintojen nousu oli nopeampaa ja vastaavasti hintojen romahdus nousun jälkeen oli rajumpi kuin muilla alueilla. Laman jälkeen vuodesta 1996 alkaen asuntohintojen nousu Helsingin seudulla on jälleen ollut jyrkempää kuin muilla alueilla.

Asuntojen hintojen suhteelliset erot ovat kuvion 3.12 mukaan kasvaneet ja supistuneet hintojen nousun ja laskun myötä. Suhteellisia hintoja tarkasteltaessa maaseutumaiset alueet ja pienet kaupunkialueet muodostavat lähes Helsingin seudun peilikuvan. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisvaiheessa alueelliset suhteelliset erot kasvoivat ja saavuttivat huippunsa vuonna 1988. Asuntohintojen

⁸ Tosin neljännesvuositasoinen tarkastelu paljastaa käännteiden ajoittumisessa alueellisia eroja, suurimmissa käännteissä Helsingin seutu on johtanut kehitystä ja muut alueet ovat tulleet 1-2 neljännestä perässä.

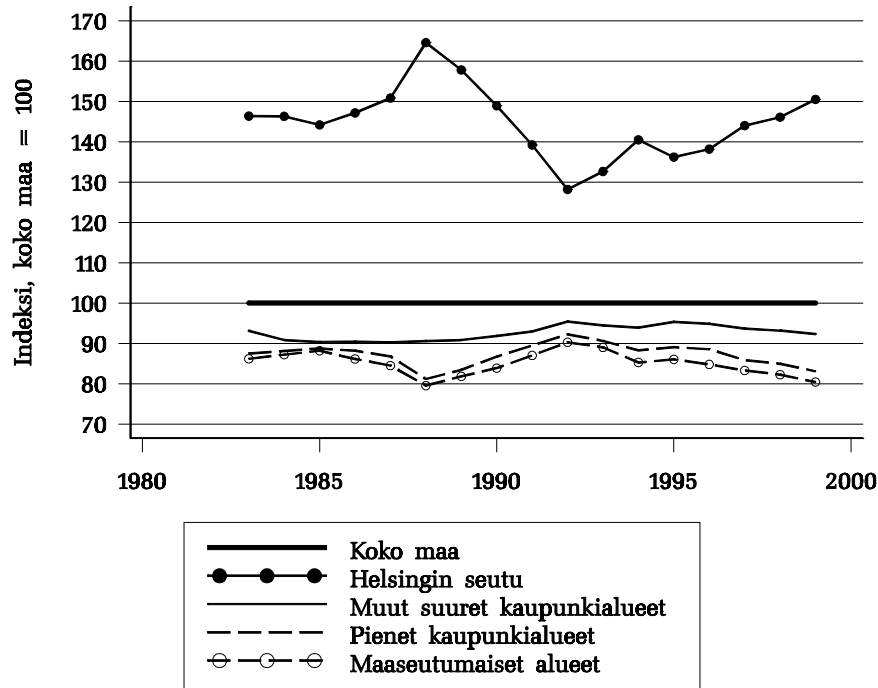
huippuvuonna 1989 suhteelliset erot jo supistuivat, koska Helsingissä hinnat kääntyivät laskuun jonkin verran aikaisemmin kuin muualla maassa. Suhteelliset erot olivat pienimmillään vuonna 1992. Sen jälkeen erot ovat kasvaneet uudelleen lähes yhtäjaksoisesti.

Kuvio 3.11: Asuntojen reaali hinnat aluetyypeittäin 1983-99, indeksi⁹
(1983=100)



⁹ Tiedot perustuvat tekijän seutukuntatasoisiin asuntojen hinta-laskelmiin, jotka pohjautuvat Tilastokeskuksen asuntojen hintaindeksiaineistoon.

Kuvio 3.12: Asuntojen suhteelliset hinnat aluetyypeittään 1983-99, indeksi (koko maa = 100)



3.6 Rahoitusmarkkinat ja verotus

Rahoitusmarkkinat vapautettiin useassa vaiheessa Suomessa kuten useissa mui-
sakin teollistuneissa maissa 1980-luvun jälkipuoliskolla. Rahoitusmarkkinoiden
muutoksella oli valtava merkitys Suomen asuntomarkkinoille¹⁰. Aikaisemmasta
luotonsäännöstelystä, johon liittyi tiukkoja etukäteissäätämistä koskevia vaati-
muksia, luovuttiin. Tämän seurauksena tavallisten kotitalouksien luotonsaanti
asuntoinvestointeihin tuli aikaisempaa huomattavasti helpommaksi. Pankkien
välisen kilpailun välineet ja asetelmat muuttuivat täydellisesti ja kilpailu koveni.
Asuntoluotojen korot alettiin yleisesti sitoa markkinaperusteisiin korkoihin ja
vastaavasti aikaisempien hallinnollisesti määräytyneiden korkojen merkitys vähe-
ni. Tämän myötä tavallistenkin kotitalouksien lainojen korot tulivat yhä enemmän
riippuvaisiksi kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden kehityksestä. Kun inflaatio
samaan aikaan hidastui tuntuvasti, muutokset merkitsivät, että kotitalouksien
luottojen reaalikorot muuttuivat pysyvästi positiivisiksi, toisin kuin 1970-luvulla

¹⁰ Rahoitusmarkkinoiden vapauttamista ja sen vaikutuksia mm. asuntomarkkinoille on käsitelty mm. seu-
raavissa julkaisuissa: Koskela, Loikkanen ja Virén (1992), Kosonen (1995), Kiander ja Vartia (1998) sekä
Honkapohja ja Koskela (1999).

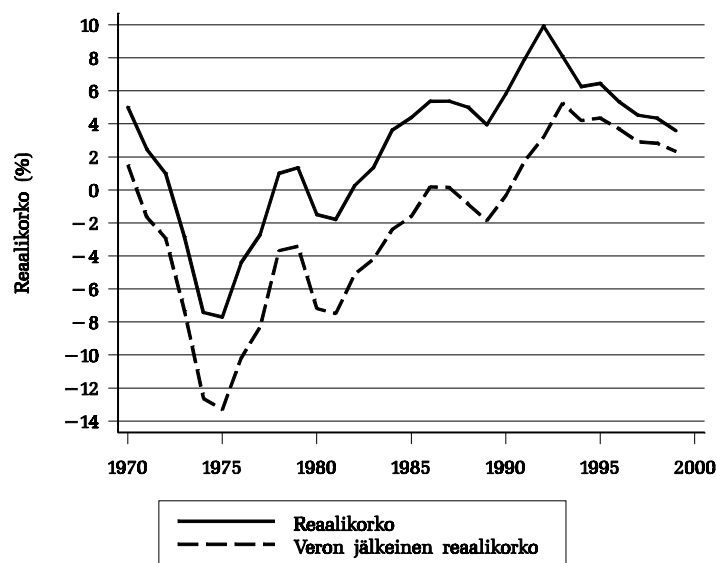
ja 1980-luvun alussa, jolloin reaalikorot olivat pääasiassa negatiivisia (kuvio 3.13).

Pankkilainojen korot - asuntolainat mukaan luettuna - olivat verotuksessa vähennyskelpoisia veronalaisesta tulosta vuoteen 1992 asti. Verovähennysoikeuden säädöksiä muutettiin useaan otteeseen vuosina 1984 - 92. Verovähennysoikeudelle asetettiin yläraja sekä alaraja, jonka ylittävän osuuden korkomenoista sai vähentää. Näitä rajoja muutettiin lähes vuosittain. Jatkuvasti kiristyvän marginaaliveroasteen oloissa korkojen verovähennysoikeudella oli merkittävä alentava vaikutus - 4 - 6 prosenttiyksikköä - keskivertokotitalouden veron jälkeiseen reaalikorkoon, rajoituksista huolimatta. Kuvio 3.13 osoittaa, että veron jälkeinen reaalikorko oli negatiivinen lähes koko ajan 1970-luvun alusta 1980-luvun loppuun.

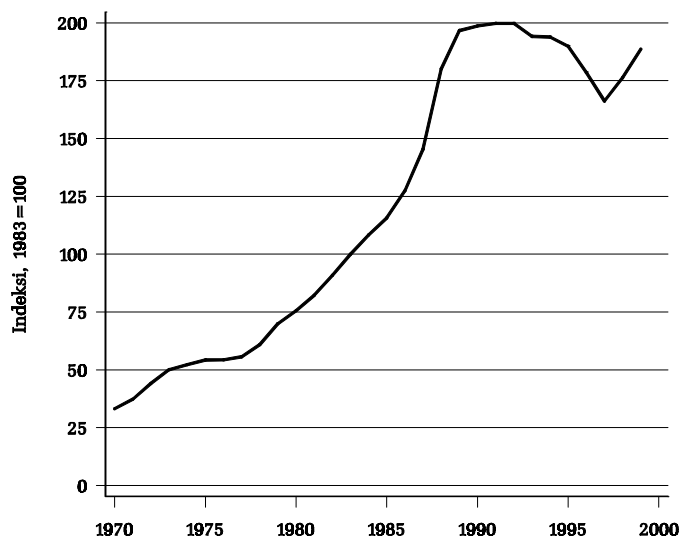
Vuonna 1993 voimaan tullut verouudistus muutti oleellisesti asuntolainojen verovähennysoikeutta. Uudessa järjestelmässä veronmaksaja voi käytännössä vähentää verosta 25 % (silloinen pääomatulovero) asuntolainojen koroista. Ensi-asunnon ostajilla vähennysoikeus oli korkeampi 30 %. Järjestelmä on säilynyt pääpiirteissään samana vuoden 1993 jälkeen, tosin vähennysprosentti on pääomatuloverotuksen kiristymisen myötä noussut (28 % vuonna 1999).

Rahoitusmarkkinoiden vapauttamista seurasi kotitalouksien asuntolainojen räjähdysmäinen kasvu (kuvio 3.14). Asuntolainojen kannan reaalin arvo kasvoi puolella kolmessa vuodessa vuoden 1986 lopusta vuoden 1989 loppuun.

Kuvio 3.13: *Reaalikorko¹¹ ja veron jälkeinen reaalikorko¹² (%) Suomessa 1970-99*



Kuvio 3.14: *Kotitalouksien asuntolainakanta Suomessa¹³ 1970-99, reaalin indeksin (1983=100)*



¹¹ Talletuspankkien keskimääräinen antolainauskorko deflatoitu kuluttajan hintaindeksillä, lähde: Salo (1990) ja Tilastokeskus.

¹² Tekijän arvio, joka perustuu antolainauskorkoon, kuluttajan hintaindeksiin, keskivertokotitalouden marginaaliveroon sekä verovähennyssäädöksiin.

¹³ Lähde: Tilastokeskus, luottokantatilastot.

4 Asuntomarkkinat 1980-luvun nousun ja 1990-luvun laman aikana

Mitkä tekijät aiheuttivat asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen 1980-luvun jälkipuoliskolla ja laman 1990-luvun alkuvuosina? Seuraavassa tarkastellaan asuntomarkkinoiden vaikutusmekanismeja asuntomarkkinoiden taloustieteellisten mallien ja Suomen seutukuntatasoisella aikasarja-aineistolla tehtyjen ekonometristen analyysien¹⁴ perusteella. Tältä pohjalta tulkitaan Suomen valtakunnallisten ja alueellisten asuntomarkkinoiden kehitystä ja merkittäviä käännteitä 1980- ja 1990-luvuilla sekä arvioidaan tapahtumien syitä ja seurauksia.

4.1 Asuntomarkkinoiden vaikutusmekanismit

Asuntomarkkinoiden taloudellisen analyysin keskeisiä tekijöitä ovat asumiskulutus, asuntokanta ja asuntotuotanto sekä asuntojen hinnat. Näiden taustalla vaikuttavat lukuisat kansainväliset, valtakunnalliset ja paikalliset taloudelliset tekijät. Asuntomarkkinoiden oleellinen piirre on, että keskeiset asuntomarkkinoiden muuttujat ovat riippuvuussuhteessa keskenään ja vaikuttavat toisiinsa. Ne ovat asuntomarkkinoiden ns. endogeenisiä tekijöitä. Väestön määrä ja rakenne, tulotaso sekä työllisyys ja työttömyys ovat keskeisiä ulkopuolisia eli eksogeenisiä tekijöitä, jotka vaikuttavat siihen, kuinka paljon kotitaloudet haluavat annetuilla kustannuksilla kuluttaa asumispalveluita. Rakennuskustannukset, korot, verosäädökset ja muut vastaavat seikat puolestaan ovat ulkoisia tekijöitä, jotka vaikuttavat asumisen kustannuksiin ja edelleen kysyntään. Osa ulkoisista tekijöistä on paikallisia, kuten väestön määrä ja rakenne. Toiset tekijät, mm. korot ja verosäädökset ovat valtakunnallisia. Työllisyydellä ja tulotason kehityksellä on yleensä valtakunnallinen trendi, jota alueiden kehitys seuraa enemmän tai vähemmän kiinteästi.

Suomen alueellisista asuntomarkkinoista tehdyn ekonometrisen analyysin perusteella asumiskulutuksen määrä - mitattuna asutun asuntokannan pinta-alalla - riippuu väestötekijöistä, tulotekijöistä ja asumisen kustannustekijöistä. Väestön kasvu samoin kuin asuntokuntien pieneneminen vaikuttavat alueen asumiskulutukseen sitä lisäävästi. Pysyväistulon kasvu lisää asumiskulutusta. Pysyväistuloa tutkimuksessa mitataan tulotasolla ja työttömyysasteella, joista jälkimmäinen toimii kotitalouksien tulevan taloudellisen kehityksen epävarmuuden indikaattorina. Sen sijaan asumisen käyttökustannusten kasvu alentaa asumiskulutusta. Käyttökustannuksia mitataan yksinkertaisesti asuntojen hinnalla, joka vaikuttaa keskeisesti mm. korkokuluihin.

¹⁴ Yksityiskohtaisempi selvitys alueellisten ekonometristen mallien tuloksista on raportissa Laakso (2000).

Alueellisen asuntotuotannon määrä, jota mitataan valmistuneen asuntokannan pinta-alalla suhteutettuna asuntokannan pinta-alaan, osoittautuu riippuvan kahdesta tekijästä: asuntojen reaali hinnasta sekä korkotasosta. Vanhojen asuntojen hintataso toimii voittoon tähtääville rakennuttajayrityksille rakennettavien asuntojen odotettavissa olevan myyntihinnan indikaattorina. Korkotaso puolestaan vaikuttaa keskeisesti uustuotannon rahoituskustannuksiin. Sekä hinnat että korot vaikuttavat viiveellä valmistuneiden asuntojen määrään, sillä rakentamisen päätöksentekoa ajasta valmistumiseen kuluu pitkä aika, vähintään vuosi. Rakennuskustannuksilla - mitattuna rakennuskustannusindeksillä - ei ole tulosten mukaan merkittävää alentavaa vaikutusta asuntotuotannon määrään, vaikka niin voisi teorian perusteella odottaa. Sen sijaan rakennuskustannukset näyttävät seuraavan rakentamisen vilkkautta. Asuntojen reaalisten hintojen ja korkojen lisäksi paikallisilla kysyntä- ja kustannustekijöillä sekä tarjontarajoituksilla on vaikutusta rakentamisen alueelliseen vilkkauteen.

Asuntojen alueellista hintakehitystä - mitattuna asuntojen alueellisella reaalihintaindeksillä - selittävät ennen kaikkea paikalliset kysyntätekijät, verojen jälkeinen reaalikorko sekä tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta. Paikallisilla kysyntätekijöillä - ennen kaikkea työllisyydellä ja tulotasolla - on merkittävä vaikutus asuntojen hintoihin. Työllisyyden lisääntyminen ja tulotason nousu kohottavat voimakkaasti alueen asuntojen hintoja. Veron jälkeisillä reaalikoroilla, jotka heijastavat korkotason, inflaation ja verovähennyssäädösten yhteisvaikutusta, on voimakas negatiivinen vaikutus asuntojen hintoihin. Kun kotitalouden maksettavat korot nousevat, asuntojen hinnat vastaavasti laskevat. Tyhjien asuntojen osuudella on myös merkittävä vaikutus asuntojen hintoihin: mitä alempana tyhjien asuntojen osuus on, sitä nopeammin hinnat kohoavat ja mitä suurempi osuus asuntokannasta on tyhjillään, sitä hitaampaa on hintojen nousu. Tyhjien asuntojen osuus heijastaa asuntomarkkinoiden lyhyen ajan tasapainoa ja epätasapainoa, koska se määräytyy sekä kysynnän että tarjonnan perusteella. Koska tarjonnan reaktiot - asuntotuotannon kautta - kysynnän muutoksiin toteutuvat viiveellä, tyhjien asuntojen osuuteen liittyy syklistä vaihtelua, joka omalta osaltaan saa aikaan syklistä vaihtelua myös hintoihin.

Edellä esitettyjen perustekijöiden lisäksi aikaisemman periodin hinnan muutoksella on vaikutusta seuraavan periodin hinnanmuutokseen. Tämä ominaisuus viittaa hintakuplien olemassaoloon, toisin sanoen siihen, että hintojen nousu (tai lasku) saa itsessään aikaan odotuksia nousun (tai laskun) jatkumisesta. On kuitenkin syytä korostaa, että tutkimuksen tulosten mukaan tämä vaikutus ei ole kovin voimakas ja se selittää vain pienen osan 1980- ja 1990-lukujen dramaattisista hintavaihteluista. Tulokseen luonnollisesti vaikuttaa se, että tutkimuksessa käytettiin vuositasoista aineistoa, jolloin lyhyen ajan hintavaihtelut tasaantuvat oleellisesti. On ilmeistä, että neljännesvuosi-, kuukausi- tai viikkoaineistolla tarkasteltuna asuntojen hintojen lyhyen ajan dynamiikkaan sisältyy piirteitä, jotka eivät tule vuositasolla esiin.

Alueiden välillä on eroja asuntojen kysynnän, tarjonnan ja hintojen kehityksessä. Tämä on luonnollista, sillä asuntomarkkinat ovat perusluonteeltaan paikalliset. Tästä huolimatta on syytä korostaa, että asuntomarkkinoiden perustrendit olivat Suomen alueilla hyvin samansuuntaiset 1980- ja 1990-luvun alkuvuosina. Kaikilla alueilla koettiin asuntojen hintojen raju nousu vuosina 1987-89 sekä äkillinen romahdus tämän jälkeen. Myös hintojen nousua seurannut asuntojen tuotantopiikki ja sitä seurannut tuotannon romahdus toteutui kaikilla alueilla. Yhteistä alueille oli myös se, että varsinainen asumiskulutus kehittyi varsin vakaasti sekä asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen että laman aikana. Perussyynä tälle alueelliselle yhdenmukaisuudelle on se, että asuntomarkkinoiden kannalta perustavaa laatua olevat ulkoiset tekijät - korkojen ja verovähennyssäädösten sekä tulojen, työllisyyden ja inflaation kehitys - ovat valtakunnallisia ja kansainvälisiä ilmiöitä ja välittyvät kaikille alueille suunnilleen samaan aikaan. Sen sijaan laman jälkeen 1990-luvun jälkipuoliskolla Suomen asuntomarkkinoilla on havaittavissa selvää alueellista eriytymistä. Tämä johtuu siitä, että erilaisen työpaikkakehityksen ja muuttoliikkeen takia asuntokysyntä on kehittynyt hyvin eri tavoin maan eri osissa.

4.2 Suomen alueelliset asuntomarkkinat ennen vuotta 1985

Suomen kansantalous ja sen osana asuntomarkkinat kokivat 1980-luvun jälkipuoliskolla kiivaan kasvun jakson, johon monessa suhteessa liittyi ylikuumenemisen piirteitä. Asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta ylikuumenemisen taustatekijät liittyvät edeltävien vuosien ja vuosikymmenien kehitykseen. Suomen kansantalous kasvoi nopeasti lähes koko sodanjälkeisen ajan 1980-luvun loppuun asti. Ainoa pitempiaikainen taantuma koettiin 1970-luvun jälkipuoliskolla öljykriisin seurauksena. Tuotantotoiminnan ja väestön keskittyminen pääasiassa Etelä-Suomen kaupunkialueille eteni nopeasti, ja maan sisäinen sekä ajoittain ulkomaille suuntautunut muuttoliike oli vilkasta 1970-luvun alkuvuosiin asti. Sen jälkeen maan aluekehityksessä seurasi aikaisempaan verrattuna poikkeuksellisen tasainen jakso 1980-luvun puoliväliin asti.

Taloudellisen kasvun myötä asumiskulutus lisääntyi nopeasti. Asutun asuntokannan pinta-ala kasvoi vuodesta 1960 vuoteen 1980 keskimäärin lähes 4 % vuodessa. Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla kasvu oli vielä nopeampaa. Asumiskulutuksen kasvuvauhti hidastui 1970-luvun jälkipuoliskolla ja 1980-luvun alkupuolella, mutta lisääntyi edelleen 2.5-3 % vuosittain. Keskimääräinen asumisväljyys lähes kaksinkertaistui vuodesta 1960 vuoteen 1980. Taloudellisen kasvun ja siihen liittyneen kotitalouksien vaurastumisen ohella asumiskulutuksen nopeaan kasvuun vaikutti väestörakenteen muutos ja tähän liittynyt asuntokuntien määrän kasvu ja keskikoon pieneneminen.

Asuntotuotanto seurasi kysynnän kasvua. Tuotanto nousi erittäin korkealle tasolle 1970-luvun alkupuolella, sillä arava-rahoitusta lisättiin tuntuvasti samaan aikaan, kun vapaarahoitteinen tuotanto kasvoi voimakkaasti asuntojen hintojen nousun seurauksena. Asuntotuotanto oli 1970-luvulla vilkasta varsinkin kasvavilla kaupunkialueilla mutta myös maaseudulla. Valtion arava-järjestelmän kautta rahoitetun asuntotuotannon osuus kasvoi 1970-luvulla yli puoleen valmistuneiden asuntojen kokonaismäärästä, kun vielä 1960-luvulla vapaarahoitteisella tuotannolla oli hallitseva asema.

Asuntojen hinnat nousivat reaalisesti muutamaa yksittäistä vuotta lukuun ottamatta yhtäjaksoisesti 1940-luvun puolivälistä 1970-luvun puoliväliin asti. Helsingissä asuntojen reaali hinnat nousivat noin 4.5-kertaiseksi vuodesta 1947 vuoteen 1974. Pitkä nousujakso huipentui vuosien 1973 - 74 hintapiikkiin, joka siivitti myös vapaarahoitteisen asuntotuotannon ennätyksellisen korkealle tasolle. Öljykriisiä seuranneen talouden taantuman aikana asuntojen reaali hinnat laskivat yli neljänneksen 1970-luvun jälkipuoliskolla. Reaali hintojen lasku perustui nopeaan inflaatioon, asuntojen nimellishinnat eivät tuolloin laskeneet. Asuntojen hintakehityksessä ei ollut oleellista eroa koko maan ja Helsingin seudun välillä 1970-luvulla. Ainoa merkittävä poikkeama oli, että 1970-luvun alun hintapiikki samoin kuin sen jälkeinen pudotus olivat jyrkempiä Helsingin seudulla kuin koko maassa.

Asuntojen vuokrat olivat säänneltyjä lähes koko sodan jälkeisen ajan 1990-luvun alkuun asti. Tästä syystä vuokrien kehityksessä ei ollut käytännöllisesti katsoen mitään yhteyttä asuntojen hintojen kanssa. Reaali vuokrat laskivat lähes yhtäjaksoisesti ja yhteensä suunnilleen kolmanneksella 1960-luvun alusta 1980-luvun puoliväliin. Muuttoliike ja aikuistuvien nuorten määrän kasvu lisäsivät vuokra-asuntojen kysyntää, mutta samaan aikaan yksityisten vuokra-asuntojen määrä supistui rajusti vuokrasäännöstelyn vuoksi. Arava-vuokra-asuntojen rakentaminen kompensoi osittain yksityisten vuokra-asuntojen vähenemistä erityisesti 1970-luvulla. Vuokra-asuntosektorilla kysyntäpaineet eivät päässeet vaikuttamaan vuokratasoon, vaan ne heijastuivat vuokra-asuntojen saatavuuteen ja arava-vuokra-asuntojen jonoihin. Tämän ohella ne saivat aikaan painetta omistusasuntosektorille, jossa vapaarahoitteisten asuntojen hintojen muodostus oli markkinoiden määräämää.

Rahoitusmarkkinat olivat 1980-luvun puoliväliin asti säädellyt. Asuntojen rahoitus oli arava-järjestelmää lukuun ottamatta pankkikeskeistä. Suomessa ei ollut asuntorahoitukseen erikoistuneita rahoitusinstituutioita samaan tapaan kuin useissa muissa teollistuneissa maissa. Asuntoluottojen saatavuus oli tiukasti säännöteltä, ja luottojen saantiin liittyi normaalisti merkittäviä etukäteissäätämisaatuksia sekä asiakassuhdetta koskevia ehtoja. Lainojen korot määräytyivät hallinnollisesti ja niiden taso oli inflaatio huomioon ottaen enimmäkseen hyvin alhainen. Lainojen korot olivat verotuksessa vähennyskelpoisia veronalaisesta

tulosta. Tällä oli erittäin suuri taloudellinen merkitys ennen kaikkea keski- ja suurituloisille, joilla oli korkea marginaaliveroaste. Veron jälkeiset reaalikorot olivat negatiivisia lähes koko ajan 1970-luvun alusta 1980-luvun puoliväliin. Reaalikorot alenivat voimakkaasti 1970-luvun alkupuolella, mikä oli osasyynä silloiseen asuntojen hintapiikkiin. Kuvion 3.13. mukaan veron jälkeinen reaalikorko oli keskivertokotitaloudelle noin -13 % vuonna 1975. Se merkitsi, että kaikki se laina, minkä pankista suinkin sai, kannatti ottaa. Omistusasumisen yleistyminen sekä asuntojen hintojen nousu kasvattivat kotitalouksien asuntolainakantaa voimakkaasti luotonsäännöstelyn oloissakin.

Asuntopolitiikan peruselementit 1980-luvun puoliväliin asti olivat asuntotuotannon arava-rahoitus, lainakorkojen verovähennysoikeus sekä vuokrasäännöstely. Asumistuen merkitys vuokrasääntelyn ja supistuvan vuokra-asuntokannan oloissa ei ollut keskeinen. Arava-rahoitus suuntautui 1950- ja 1960-luvuilla pääasiassa omistusasuntojen tuotantoon. Sen ohella maatilojen asuntojen tuella oli suuri merkitys 1960-luvun alkuun asti. Painopiste muuttui 1970-luvulla, kun vuokra-asuntojen tuotannon arava-tukea lisättiin tuntuvasti. Omistusasuntojen tuotannon tukea ei kuitenkaan supistettu. Julkisesti rahoitetun tuotannon osuus asuntotuotannon kokonaismäärästä nousi 1970-luvulla yli puoleen. Sen jälkeen 1980-luvun alkupuolella osuus kääntyi laskuun. Arava-tuotannon määrän ja osuuden kasvu merkitsi sitä, että uustuotannosta aikaisempaa suurempi osuus suuntautui pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Samalla se merkitsi, että kasvava osa asuntokannasta oli julkisen sektorin kontrollissa asuntojen laadun, hinnan, kokojakauman, talotyyppin ja asukasvalintojen suhteen. Tällä oli erittäin suuri vaikutus asuntokannan rakenteen kehitykselle.

4.3 Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aika 1985-89

1980-luvun puolivälissä Suomi oli toipunut öljykriisin jälkeisestä lamasta, ja takana oli jo useita vuosi jatkunut kohtuullisen vakaan kasvun jakso. Vuoteen 1985 mennessä työttömyysaste oli laskenut koko maassa noin 5 %:iin ja Helsingin seudulla alle 2 %:iin. Vuosina 1986 - 88 tuotannon, työllisyyden ja reaalitulojen kasvu kiihtyi. Helsingin seudulla työpaikkojen määrä lisääntyi yli 4 % sekä vuonna 1986 että 1987. Työttömyysaste lähenteli yhtä prosenttia ja työvoimapulasta tuli polttava ongelma monilla aloilla. Muualla maassa suunta oli samanlainen, vaikka työttömyysaste olikin korkeampi kuin Helsingissä. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvoivat nopeasti ja hyvän työllisyystilanteen vuoksi tulevaa tulokehitystä koskevat odotukset olivat erittäin positiiviset.

Pitkään jatkuneesta asumiskulutuksen nopeasta kasvusta huolimatta asumiskulutuksen taso oli Suomessa edelleen tuntuvasti alhaisempi kuin useimmissa muissa taloudellisesti samalla tasolla olevissa teollistuneissa maissa. Erityisesti muihin

Pohjoismaihin verrattuna Suomessa asuttiin ahtaasti. Asumisväljyyden kasvattamiselle oli edelleen olemassa suuria paineita.

Vuokrasäännöstelyn vuoksi yksityinen vuokra-asuntokanta supistui edelleen. Vuokra-asuntojen omistajat myivät asuntojaan omistusasunnoiksi ja sijoittivat rahat paremmin tuottaviin kohteisiin. Tämä aiheutti painetta ja monissa tapauksissa pakotti kotitalouksia siirtymään omistusasuntosektorille. Lisäksi vuokra-asuntokanta oli rakenteeltaan niin yksipuolista ja pienasuntovaltaista, että asumisväljyyden kasvattaminen edellytti käytännössä siirtymistä omistusasuntoon.

Tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta oli vuonna 1987 poikkeuksellisen alhainen, sillä edeltävinä vuosina asumiskulutus kasvoi nopeammin kuin asuntokanta. Tämä merkitsi sitä, että tyhjästä asunnoista ei ollut puskuriksi kysynnän kasvua vastaan.

Rahoitusmarkkinoiden asteittain tapahtunut vapauttaminen merkitsi sitä, että kotitalouksien asuntolainojen saanti helpottui huomattavasti vuodesta 1986 alkaen. Reaalikorot nousivat 1980-luvun alkupuolella, mutta vuonna 1985 keskivertokotitalouden veron jälkeiset reaalikorot olivat edelleen negatiiviset. Vuosina 1987 - 89 reaalikorot laskivat. Korkojen verovähennysoikeus pysyi oleellisilta osiltaan entisenlaisena, vaikka vähennettävien korkojen ylärajaa asteittain laskettiin ja omavastuuosuutta korotettiin. Näin ollen muutos purkautui silloisessa suhdannetilanteessa rajuna asuntoluottojen kasvuna, joka edelleen kanavoitui asuntojen hintoihin. Korkojen verovähennysoikeuden poistaminen tai merkittävä supistaminen olisi silloisessa suhdannetilanteessa todennäköisesti hillinnyt kysynnän kasvua. Tätä ei kuitenkaan silloin toteutettu, vaan vasta vuonna 1993.

Asumiskulutuksen kasvattamisen tarve ja samanaikainen paine vuokrasektorilta omistussektorille, hyvä työllisyystilanne, tulojen kasvu ja suotuisat tuloodotukset, edullinen korkotaso sekä asuntolainojen saatavuuden huomattava paraneminen olivat ne keskeiset tekijät, jotka yhdessä saivat aikaan valtavan maksukykyisen asuntokysynnän kasvun vuosina 1986 - 89. Lähes olematon tyhjien asuntojen varanto sekä tarjonnan sopeutumisen tavanomainen hitaus saivat aikaan, että tämä kysynnän äkillinen lisäys kanavoitui ennen kaikkea hintojen nousuksi.

Asuntojen hintojen nousu alkoi kiihtyä vuoden 1986 lopulla. Nousu jatkui yhtäjaksoisesti vuoden 1989 toiseen neljännekseen asti. Hintakehityksen käännteiden ajoitus oli - ainakin neljännesvuositasolla - suunnilleen samanlainen Helsingin seudulla ja muualla maassa. Sen sijaan nousu oli jonkin verran jyrkempää Helsingin seudulla kuin muualla: Nimelliset hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 88 % ja koko maassa 83 % ajanjaksolla 4/1986-2/1989. Helsingin muuta maata nopeampi hintojen nousu perustui useisiin tekijöihin: Työllisyyden kasvu oli nopeampaa ja työttömyysaste oli alhaisempi, väestö kasvoi nopeammin ja tyhjien

asuntojen osuus oli alhaisempi kuin muualla maassa. Lisäksi sijoittajien toiminnalla oli ilmeisesti suurempi merkitys Helsingissä kuin muualla.

Vaikka hintojen nousun taustalla olivat ennen kaikkea reaalityökaloudelliset tekijät, hintojen nousu myös ruokki itseään luomalla odotuksia hintojen nousun jatkumisesta. Asuntomarkkinat alkoivat etenkin Helsingissä houkutella sijoittajia, jotka odottivat hintojen nousun kautta saatavia pääomavoittoja. Vaikka tämän hintojen nousuodotuksiin perustuvan kuplaefektin merkitys ei kokonaisuudessaan ollut kovin suuri, se oli kuitenkin olemassa ja sai aikaan oman lisänsä hintojen nousuun.

Vuokrasäännöstely oli edelleen voimassa. Vuokrat eivät 1980-luvun lopun ylikuumenemisvaiheessa kuitenkaan nousseet, mutta vuosia jatkunut reaali vuokrien aleneminen pysähtyi. Vuokra-asuntokanta supistui edelleen, kun niiden omistajat myivät asuntoja pois realisoidakseen pääomavoittoja.

Asuntojen hintojen nousu ja samanaikainen reaalityökorjojen lasku käynnistivät vilkkaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon. Se toteutui tavanomaisella viiveellä, ja uusien asuntojen valmistumisen huippu ajoittui vuosille 1989 - 90. Asuntotuotannon rajuin kasvu koski vapaarahoitteisia omistusasuntoja, mutta niiden ohella myös arava-vuokra-asuntojen tuotanto lisääntyi. Kun toimitilarakentaminen oli vilkasta samaan aikaan, rakennuslalla tapahtui ylikuumenemista, joka ilmeni rakentamisen panoskustannusten ja palkkojen voimakkaana nousuna. Vaikka rakentaminen asuntokantaan suhteutettuna oli vilkkainta Helsingin seudulla, asuntotuotannon kiihtyminen koettiin suunnilleen samaan aikaan kaikilla muillakin alueilla, myös muuttotappiosta kärsivillä maaseutualueilla.

Paradoksaalinen piirre 1980-luvun jälkipuoliskon asuntomarkkinoilla oli se, että varsinaisen asumiskulutuksen kasvu ei suinkaan kiihtynyt, vaan suorastaan hidastui vuosina 1987 - 89. Tämäkin ilmiö tapahtui maan kaikilla alueilla. Vaikka kotitaloudet suuntasivat asuntomarkkinoille enemmän rahaa kuin koskaan aikaisemmin, pääasiallisena tarkoituksenaan parantaa asumistasoa ja kasvattaa asumisväljyyttä, tämä tavoite ei toteutunut sen paremmin kuin aikaisemminkaan, pikemminkin päinvastoin. Asuntomarkkinoille pumpattu raha kanavoitui ennen kaikkea hintojen nousuun.

Vaikka asuntomarkkinoilla tapahtui dramaattisia muutoksia 1980-luvun jälkipuoliskolla, asuntopolitiikka muuttui hyvin vähän. Arava-vuokra-asuntojen tuotanto lisääntyi 1980-luvun jälkipuoliskolla, tosin samaan aikaan arava-omistusasuntojen rahoitus supistui. Silloisessa suhdannetilanteessa arava-tuotantoon liittyi ristiriitaisia vaikutuksia. Lisääntyvä arava-vuokra-asuntojen rakentaminen pahensi omalta osaltaan rakennusalan ylikuumenemista samoin kuin myöhempää asuntojen ylitarjontaa 1990-luvun alussa. Toisaalta asuntojen hintojen noustessa voimakkaasti oli perusteltua edistää asuntotuotantoa ja pyrkiä vai-

kuttamaan hintojen nousuun tarjontaa lisäämällä. Tulossa olevasta lamasta asuntosektorin viranomaisilla ei 1980-luvun jälkipuoliskolla ollut sen parempaa tietoa kuin muillakaan. Vuokrasäännöstely pidettiin voimassa, vaikka sen aiheuttamista ongelmista käytiin vilkasta keskustelua.

4.4 Asuntomarkkinoiden lama 1990-94

Suomen talouden kasvu jatkui vuoteen 1990 asti. Sekä tuotannon volyymi että työllisten määrä kääntyivät laskuun vuoden 1990 keskivaiheilla. Tämän jälkeen maan talous romahti kaikilla indikaattoreilla mitattuna. Laman pohja saavutettiin vuonna 1993. Tuotanto alkoi uudelleen kasvaa vuoden 1993 lopulla, sen sijaan työllisyys vasta vuotta myöhemmin. Työttömyysaste nousi nopeasti, enimmillään se oli 18 prosenttia vuoden 1994 alkupuolella. Kotitalouksien tulot supistuivat.

Laman myötä maan sisäinen muuttoliike hiljeni ja samalla väestökehityksen alueelliset erot, jotka 1980-luvun lopulla olivat kasvaneet, supistuivat uudelleen. Tämä kehitys tosin alkoi jo aikaisemmin, osittain asuntomarkkinoiden ylikuumentamisen seurauksena. Helsingin seudun muuttovoitto supistui merkittävästi jo vuonna 1989, kun asuntojen hintaerot Helsingin seudun ja muun maan välillä olivat kasvaneet usean vuoden ajan. Vastaavasti maaseutumaisten alueiden ja pienten kaupunkialueiden muuttotappio supistui. Maassamuutto alkoi vilkastua uudelleen vuodesta 1993 alkaen. Työmarkkinapohjaisen maassamuuton hiljentyminen kompensoitui kuitenkin osittain ulkomaalaisväestön maahanmuutolla, joka lisääntyi nopeasti pääosin Neuvostoliiton hajoamisen seurauksena vuodesta 1991 alkaen. Lamavuosien väestökehityksen yksi piirre oli suurten kaupunkialueiden keskuskaupunkien väestönkasvu ympäröivien kuntien kustannuksella. Lama suuntasi kaupunkialueiden väestönkasvua sisään päin, kun edeltävän nousun aikana suunta oli ulospäin.

Reaalikorot kääntyivät nousuun vuonna 1989. Tästä eteenpäin vuoteen 1992 asti korot vaihtelivat Suomessa rajusti ja olivat keskimäärin korkealla tasolla, osittain kansainvälisen korkokehityksen, osittain kotimaisen raha- ja valuuttakurssipolitiikan vuoksi. Vasta vuonna 1993 korot laskivat selvästi aikaisempaa alemmalle tasolle.

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun jo vuoden 1989 keskivaiheilla, suunnilleen vuoden aikaisemmin kuin tuotanto ja työllisyys. Tähän oli useita syitä. Hintojen nousun myötä käynnistyneen asuntojen tuotantobuumin seurauksena uusia asuntoja tuli markkinoille enemmän kuin kysynnän kasvu edellytti. Tämän seurauksena tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta kasvoi ja asuntojen myyntiajat pitenivät. Markkinoilla oli yhä enemmän uusia myymättömiä asuntoja. Toinen hintojen laskuun vaikuttanut tekijä oli korkojen nousu, joskin ensimmäinen raju korkopiikki ajoittui vasta vuoden 1989 lopulle. Kolmas tekijä oli epävarmuuden

lisääntyminen mm. Suomen talouden tilasta käydyn keskustelun sekä osakemarkkinoiden epävakauden vuoksi. Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun suunnilleen samaan aikaan kuin osakekurssit.

Hintojen lasku jatkui vuoden 1992 loppuun asti. Saavutettuaan pohjan hinnat kääntyivät hienoiseen nousuun vuonna 1993, mutta nousu jäi lyhytaikaiseksi ja seuraavana vuonna palattiin takaisin pohjalukemiin. Uusi pitkäaikainen hinnanousu käynnistyi vasta vuoden 1996 alussa. Kaiken kaikkiaan asuntojen nimelliset hinnat laskivat koko maassa 50 % ja pääkaupunkiseudulla 60 % vuoden 1989 huipusta vuoden 1992 pohjaan. Hintojen lasku käynnistyi tyhjien asuntojen varannon kasvusta ja hintojen nousuodotusten hiipumisesta. Seuraavassa vaiheessa korkeat korot olivat laskun pääasiallinen moottori. Varsinaisen tuotannollisen laman alettua työllisyyden supistuminen, työttömyyden kasvu sekä tulojen aleneminen veivät kysynnältä pohjaa ja aikaansaativat hintojen laskua usean vuoden ajan. Korkojen verovähennysoikeuden supistaminen vuonna 1993 vaikutti myöskin hintojen laskuun lisäämällä kotitalouksien korkokustannuksia.

Asuntojen vuokrat käyttäytyivät lamankin aikana toisin kuin hinnat. Reaalivuokrat kääntyivät nousuun vuonna 1990 ja kasvu jatkui koko 1990-luvun ajan. Vuokrien kehitykseen vaikuttivat muutokset sekä tarjonta- että kysyntäpuolella. Vuokrat vapautettiin säätelystä uusien vuokrasopimusten osalta vuonna 1992. Vuokranantajat ottivat uuden lain myötä takaisin aikaisempina vuosina kumuloitunutta vuokrien jälkeenjääneisyyttä lamasta huolimatta. Korkojen nousu lisäsi sekä vapaarahoitteisella että arava-puolella vuokra-asuntojen kustannuksia, joita siirrettiin vuokriin. Myös vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi, sillä asuntoloukkujen ja ylivelkaantumistapausten vuoksi kotitalouksia siirtyi omistussektorilta vuokra-sektorille. Maahanmuuttajat lisäsivät osaltaan vuokra-asuntojen kysyntää.

Asuntojen hintojen kääntyminen laskuun ja korkojen nousu heijastuivat nopeasti asuntotuotantoon, ensin rakennuslupiin ja aloituksiin, mutta vasta viiveellä valmistuneisiin asuntoihin. Asuntotuotannon huippu valmistuneiden asuntojen osalta oli vuonna 1990, jolloin asuntojen hinnat olivat jo laskussa. Valmistuneiden asuntojen määrä supistui vuodesta 1991 alkaen ja supistumista jatkuin aina vuoteen 1996 asti. Asuntotuotannon romahdus oli raju: Kun vuonna 1990 valmistui 70 000 asuntoa, niin vuonna 1996 määrä jäi 20 000:een. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistui erityisen jyrkästi. Niitä valmistui noin 50 000 asuntoa vuonna 1990, mutta vuosina 1996 vain noin 5 000. Lamavuosien asuntotuotannosta valtaosa oli valtion rahoittamia arava- ja korkotukiasuntoja. Rakennusala kituutti pääasiassa niiden varassa vaikeiden lamavuosien yli.

Tyhjien asuntojen osuus oli tuotantoboomin jälkeen huipussaan vuonna 1991. Tällä oli merkittävä vaikutus hintojen laskuun. Asuntotuotannon romahtaminen ja asumiskulutuksen kasvun jatkuminen saivat kuitenkin aikaan, että tyhjien asuntojen osuus alkoi jo lamavuosien aikana supistua. Helsingin seudulla ongelma

suli pois muutamassa vuodessa, sen sijaan maaseutumaisilla alueilla tyhjien asuntojen osuus jäi korkealle tasolle.

Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta kääntyi lamavuosina nousuun, kun niiden osuus oli sitä ennen usean vuosikymmenen ajan supistunut. Tähänkin muutokseen oli useita syitä. Asuntojen hintojen lasku ja vuokrasääntelyn purkaminen yhdessä pääomaverotuksen uudistamisen kanssa saivat aikaan, että vuokraustoiminnan tuotto tuli kilpailukykyiseksi muihin sijoituskohteisiin verrattuna. Tyhjiä jääneitä asuntoja siirtyi vuokramarkkinoille. Lisäksi lähes koko lamavuosien asuntotuotanto koostui arava-vuokra- ja korkotukiasunnoista. Vuokra-asunnoille oli myös sekä aikaisemmilta vuosilta patoutunutta että uutta kysyntää.

Asumiskulutuksen määrä kasvoi myös lamavuosina suunnilleen samaa tahtia kuin edeltävinä asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen vuosina. Kulutuksen kasvu hidastui selvästi vasta vuodesta 1994 alkaen, kun tuotannollinen lama oli jo päätymässä. Vaikka yksittäisten kotitalouksien asumisessa tapahtui monissa tapauksissa suuriakin muutoksia, keskimääräinen asumisväljyys kasvoi suunnilleen samaa tahtia kuin aikaisemmin. Asumiskulutuksenkin kehitykseen on useita syitä. Asuntojen hintojen lasku helpotti uusien kotitalouksien tuloa omistusasuntomarkkinoille. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen avasi aikaisempaa helpommin ovia vuokra-asuntomarkkinoille. Asumistukijärjestelmän ansiosta valtaosa kotitalouksista pystyi asumaan entisessä asunnossaan tai muuttamaan vastaavan työttömyyden kasvusta ja tulojen supistumisesta huolimatta.

Asuntomarkkinoilla laman pahimmat vaikutukset kohdistuivat omistusasuntomarkkinoilla ylivelkaantuneisiin kotitalouksiin. Näitä olivat ne kotitaloudet, jotka olivat ottaneet suuria asuntolainoja silloin, kun asuntojen hinnat olivat korkealla. Korkojen nousu ja tulojen supistuminen ajoivat monet kotitaloudet tilanteeseen, jossa tulot eivät riittäneet velkojen korkoihin ja kuoletuksiin. Asuntojen hintojen laskiessa lukuisten velalla ostettujen asuntojen vakuusarvot laskivat alle velan arvon. Tässä tilanteessa moni joutui velkoja lyhentääkseen realisoimaan asuntonsa huomattavasti alle sen hinnan, mikä asunnosta aikanaan maksettiin. Osa kotitalouksista ylivelkaantui jouduttuaan kahden asunnon loukkuun. Lisäksi monilla yrittäjillä perheen asunto oli yritystoiminnan velkojen vakuutena, jolloin yritystoiminnan konkurssin seurauksena perhe saattoi menettää asuntonsa. Ylivelkaantuneet kotitaloudet jäivät väliinputoajiksi yhteiskunnan tukijärjestelmien verkostossa. Uusia asuntopoliittisia välineitä ei otettu käyttöön heidän tilanteensa helpottamiseksi.

Lamavuosien aikana asuntopoliitikkaa hoidettiin edelleen pääasiassa entisin välinein. Asuntotuotannon julkista tukipoliitikkaa jatkettiin siten, että valtion rahoittaman asuntotuotannon määrä säilyi suunnilleen 1980-luvun jälkipuoliskon tasolla. Tämän ansiosta rakennustuotanto välttyi täydelliseltä romahdukselta. Koska rakennuskustannukset olivat alhaalla ja vähistä rakennushankkeista käytiin

kovaa kilpailua, rakentamisen laatu ilmeisesti kohentui aikaisempiin vuosiin verrattuna. Rahoituksen rakenne muuttui: Arava-omistusasuntojen tukea supistettiin ja 1990-luvun puolivälissä se lopetettiin lähes kokonaan. Samalla laajennettiin korkotukijärjestelmän käyttöä arava-vuokratuotannon vaihtoehtona. Omistusaravan supistaminen oli tuen kohdentumisen näkökulmasta perusteltua. Toisaalta sen seurauksena uustuotannon rakenne yksipuolistui, koska vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto väheni samaan aikaan jyrkästi. Asuntomarkkinoiden lamavuosina tuotettiin lähes yksinomaan julkisesti rahoitettuja vuokra-asuntoja, mikä heijastuu yhä monien silloin toteutettujen asuinalueiden asuntokannan ja väestön rakenteessa.

Asumistukijärjestelmän merkitys asuntopolitiikassa korostui lamavuosina aikaisempiin vuosiin verrattuna. Vielä 1980-luvun jälkipuoliskolla asumistuensaajia oli 3 - 4 % maan asuntokunnista ja asumistukimenojen osuus kotitalouksille suunnatuista tulonsiirroista oli vähäinen. Esimerkiksi Helsingissä, jossa vuokra-asuminen oli yleisempää ja vuokrataso tuntuvasti korkeampi kuin muualla maassa, vain hieman yli 2 % asuntokunnista sai asumistukea. Laman tullessa asumistuen saajien määrä kolminkertaistui muutamassa vuodessa. Samalla valtion asumistukimenot nousivat aikaisempaan verrattuna uudelle tasolle. Asumistukijärjestelmä toimi lamavuosina kohtuullisen hyvin kotitalouksien ja vuokra-asuntojen omistajien näkökulmasta, vaikka järjestelmää ei suinkaan oltu suunniteltu niin dramaattisia oloja silmälläpitäen kuin miksi lama muodostui. Järjestelmä suojasi vähintään tyydyttävästi vuokrasektorin kotitaloudet laman aiheuttaman tulojen supistumisen aikaansaamalta vuokranmaksukyvyn heikkenemiseltä. Käytettävissä olevien tietojen perusteella asunnottomuus ei lisääntynyt laman aikana oleellisesti. Laajamittaisia irtisanomisia maksamattomien vuokrien vuoksi ei tapahtunut, vaikka monet yksittäiset kotitaloudet ajautuivat suuriinkin vaikeuksiin. Vuokralaisten lisäksi järjestelmä suojasi sekä vapaarahoitteisten että aravarahoitteisten vuokra-asuntojen omistajia taloudellisilta menetyksiltä, joita maksamattomat vuokrat ja tyhjentyvät asunnot olisivat ilman asumistukijärjestelmää aiheuttaneet. Asuntomarkkinoilla ylivelkaantuneiden asemaa asumistukijärjestelmä ei kuitenkaan helpottanut.

Vuokrasäännöstely lopetettiin uusien vuokrasuhteiden osalta vuonna 1992 ja vanhojen osalta 1995. Toimenpide oli perusteltu, koska vuokrasäännöstely oli keskeinen syy yksityisen vuokra-asuntokannan aikaisempien vuosikymmenien rajuun supistumiseen. Tämän seurauksena Suomesta puuttuivat toimivat vuokra-asuntomarkkinat, mikä on ollut osasy syy asuntomarkkinoiden rajuihin muutoksiin. Vuokrasäännöstelyn purkamisen ensimmäisen vaiheen toteuttamista nimenomaan lamavuosina voidaan pitää onnistuneena ajoituksena, sillä siinä tilanteessa se ei aiheuttanut jyrkkiä vaikutuksia vuokratasoon. Sekä vapaarahoitteisten että arava-vuokra-asuntojen vuokrat kylläkin nousivat 1990-luvun alkupuoliskolla, mutta siihen oli ensisijaisena syynä korkokustannusten nousu. Säännöstelyn purkamisen

jälkeen vuokranantajat alkoivat vähitellen myös ottaa takaisin aikaisempina vuosina jälkeenjäänyttä vuokratasoa.

Asuntolainojen korkojen verovähennyssäädöksiä muutettiin oleellisesti vuonna 1993. Uudessa järjestelmässä korkoja ei vähennetä enää veronalaisesta tulosta, vaan pääomatulon veroprosenttia vastaava osuus asuntolainojen korkomenoista vähennetään verosta. Muutoksella oli kaksi vaikutusta. Verotuen kohdentuminen muuttui veronmaksajien tulotason suhteen aikaisempaa neutraalimmaksi. Vanha järjestelmä suosi nimenomaan suurituloisia, sillä saadun tuen määrä riippui tuloveron marginaaliveroprosentista. Kohdentumisen muutokseen oli hyvät asuntopoliittiset perustelut. Toiseksi muutos supisti verohyötyä aiheuttaen, että keskivertokotitalouden veron jälkeinen reaalikorko nousi aikaisempaan verrattuna. Silloisessa suhdannetilanteessa muutos pitkitti hintojen laskua edelleen ja hidasti asuntojen hintojen kääntymistä uuteen nousuun. Jälkikäteen arvioituna sinänsä perustellun uudistuksen ajoitus epäonnistui pahasti. Viisi tai kuusi vuotta aikaisemmin toteutettuna uudistus olisi todennäköisesti hillinnyt rahamarkkinoiden vapauttamisen jälkeistä hintojen nousua.

4.5 Asuntomarkkinat talouden uudessa kasvussa 1995-99

Kokonaistuotanto kääntyi laman jälkeen nousuun vuoden 1993 lopulla. Työllisyydessä käänne tapahtui suunnilleen vuoden myöhemmin. Sen jälkeen kun talouden nousu lähti liikkeelle, se on jatkunut tasaisen vahvana. Suomen tuotantorakenteessa tapahtui laman aikana ja sen jälkeen merkittäviä muutoksia, mikä heijastui uuden kasvun toimialoittaiseen ja alueelliseen suuntautumiseen. Talouden nousua johtivat 1990-luvun jälkipuoliskolla teknologia-alat sekä yksityiset palvelualat. Suurelta osin tästä syystä tuotannon ja erityisesti työpaikkojen kasvu suuntautui vahvasti maan keskusalueille, joissa sijaitsevat maan merkittävimmät korkeakoulut.

Maan sisäinen muuttoliike kiihtyi vuodesta 1994 alkaen. Osittain tähän vaikutti vuonna 1994 voimaan tullut uusi kotikuntalaki, joka antoi opiskelijoille oikeuden kirjautua opiskelupaikkakunnan asukkaaksi. Pääsyy muuttoliikkeen kasvuun ja suuntautumiseen on kuitenkin työvoiman kysynnän alueellisessa eriytymisessä, etenkin 1990-luvun viimeisinä vuosina. Keskusalueiden muuttovoitto kasvoi ja vastaavasti maaseutumaisten alueiden sekä monien pienten teollisuusvaltaisten kaupunkialueiden muuttotappio lisääntyi. Suurten kaupunkialueiden sisällä keskustaupunkien väestönkasvu alkoi monilla alueilla uudelleen hidastua ja kasvun painopiste siirtyi uudelleen ympäryskuntiin ja ympäröivään kaupunkiverkostoon.

Reaalikorot kääntyivät laskuun vuonna 1993 ja korkojen aleneminen jatkui vuosikymmenen loppuun asti. Silti reaalikorot ja myöskin kotitalouksien verojen jäl-

keiset reaalikorot pysyivät positiivisina koko vuosikymmenen jälkipuoliskon ajan.

Asuntojen hinnat kääntyivät nousuun vuoden 1996 alussa, yli kaksi vuotta myöhemmin kuin tuotanto ja yli vuoden myöhemmin kuin työllisyys. Käännös tapahtui samaan aikaan Helsingin seudulla ja muualla maassa. Siitä alkaen reaali hinnat ovat nousseet yhtäjaksoisesti. Hintakehitys on eriytynyt alueellisesti, erityisesti Helsingin seudulla nousu on ollut nopeampaa kuin koko maassa keskimäärin. Kuitenkin hinnat ovat nousseet kaikilla alueilla. Vuoden 1999 lopulla asuntojen reaali hinnat olivat nousseet kolmenkymmenen vuoden keskimääräisen tason yläpuolelle, mutta olivat edelleen suunnilleen neljänneksen vuoden 1989 huipputasoa alapuolella. Hintojen uuden nousun taustalla ovat entiset tekijät, työllisyyden paraneminen ja tulojen kasvu, tyhjien asuntojen varannon supistuminen vähäisen tuotannon seurauksena sekä reaalikorkojen lasku. Hintakehityksen alueellinen eriytyminen on seurausta työpaikkojen ja väestön sekä tyhjien asuntojen osuuden kehityksen alueellisesta polarisoitumisesta. Tyhjien asuntojen määrä on jopa noussut maaseutuvaltaisilla alueilla 1990-luvun viimeisinä vuosina.

Asuntojen reaali vuokrat kohosivat koko 1990-luvun jälkipuoliskon ajan kysynnän kasvusta johtuen. Tämä oli ensimmäinen jakso 1950-luvun jälkeen, jolloin asuntojen hinnat ja vuokrat kulkevat suunnilleen samaan suuntaan ja pääasiassa samoista syistä. Vuonna 1995 myös vanhojen vuokrasopimusten osalta päättynyt vuokrasäännöstely mahdollisti kysyntäpaineiden siirtymisen vuokriin.

Asuntotuotannon luvut kääntyivät kasvuun 1996 lopulla ja aloitukset 1997 alkupuolella. Valmistuneiden asuntojen määrä alkoi kasvaa vuoden 1997 loppupuolelta alkaen. Silti asuntotuotanto oli vielä vuosikymmenen lopussa yhä pitkän ajan keskiarvon alapuolella. Asuntotuotannon käynnistymisessä laman jälkeen oli suuret alueelliset erot. Merkittävä tuotannon kasvu on tapahtunut Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla. Sen sijaan maaseutumaisilla alueilla ja pienillä kaupunkialueilla asuntotuotanto on jäänyt laman jälkeen alhaiselle tasolle. Tuotannon kasvu laman jälkeen perustuu kysynnän myötä kohonneisiin asuntojen reaali hintoihin sekä alentuneisiin reaali korkoihin. Helsingin seudulla rakennuskelpoisen maan niukkuus on kuitenkin rajoittanut tuotannon kasvua kysynnän edellyttämälle tasolle.

Tyhjien asuntojen osuus aleni supistui koko maassa lamavuosien jälkeen asumiskulutuksen kasvun ja vähäisen uustuotannon seurauksena vuoteen 1996 asti. Sen jälkeen supistuminen pysähtyi, ainakin asuntokantatilaston mukaan. Tyhjien asuntojen osuus alkoi eriytyä voimakkaasti heti laman alkaessa. Eriytyminen on jatkunut senkin jälkeen, kun talous kääntynyt uuteen kasvuun. Vuonna 1998 Helsingin seudun asuinhuoneistoalasta oli runsaat 4 % tyhjillään tai tilapäisesti asuttuna, kun maaseutumaisilla alueilla osuus oli lähes 8 %. Kun otetaan huomioon, että kyseiseen tyhjien osuuteen sisältyy tilapäisesti asuttuja, kakkosasuntoja, va-

paa-ajan käytössä olevia, yritysten majoitustiloinaan käyttämiä, viereiseen asuntoon liitettyjä sekä käytöstä poistettuja asuntoja, voidaan arvioida, että aidosti tyhjiillään olevan huoneistoalan osuus oli kaikilla alueilla 2 - 3 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin tilastojen mukaiset luvut. Tyhjien asuntojen osuuden alueellinen eriytyminen ennakoi myös hintakehityksen eriytymisen jatkumista.

Asumiskulutuksen määrän kehitys on ollut jossain määrin yllättävää laman ja sen jälkeisen nousun aikana. Vielä vuosina 1991 - 93 – laman syvimpinä vuosina - asutun asuntokannan pinta-ala kasvoi lähes 2 % vuodessa. Sen sijaan vuodesta 1994 alkaen eli talouden nousun alettua vuosittainen kasvuvauhti on laskenut alle 1.5 prosentin. Suunta on ollut sama kaikilla alueilla, vaikka alueiden väliset kasvuerot ovatkin suurentuneet aikaisempiin vuosiin verrattuna. Henkeä kohti lasketussa asumisväljyydessä alueiden välinen ero on kasvanut kaikista selvimmin: Helsingin seudulla asumisväljyyden kasvu on lähes pysähtynyt 1990-luvun jälkipuoliskolla, kun taas maaseutumaisilla alueilla ja pienillä kaupunkialueilla kasvu on jatkunut suunnilleen entiseen tahtiin. Vuosituhannen lopulla Helsingin seudulla asutaan keskimäärin tuntuvasti ahtaammin ja maaseutualueilla ja pikkukaupungeissa selvästi väljemmin kuin koko maassa keskimäärin. Asuntomarkkinoiden kiristyminen 1990-luvun jälkipuoliskolla heijastui mm. asunnottomien määrään, joka käytettävissä olevien tietojen mukaan kääntyi laman jälkeen kasvuun.

Uuden kasvun aikana arava-lainoituksella ja korkotuella on edelleen vankka asema asuntopolitiikassa. Julkisesta rahoitetun asuntotuotannon määrä ja osuus koko tuotannosta supistui kuitenkin 1990-luvun jälkipuoliskolla useista syistä. Rahoitusmarkkinoiden muutos on avannut uusia rahoitusmahdollisuuksia asuntotuotannolle, jolloin aravan suhteellinen edullisuus on heikentynyt. Samaan aikaan asuntojen hintojen nousu on parantanut vapaarahoitteisen tuotannon kannattavuutta. Gryndausta harjoittavien rakennusliikkeiden lisäksi yleishyödylliset rakennuttajat ovat siirtäneet painopistettä vapaarahoitteisen tuotannon suuntaan. Asuntojen hintojen nousun myötä kohonneet tonttihinnat ja rakennuskustannukset nostavat rakennushankkeiden kustannuksia aravan hintarajojen yläpuolelle, erityisesti Helsingin seudulla. Lisäksi kunnat ovat alkaneet suhtautua monesta syystä varauksellisesti arava-tuotantoon.

Asumistukijärjestelmän rooli on pysynyt keskeisenä myös laman jälkeen. Asumistuen saajien määrä on laman jälkeen vähentynyt jonkin verran, mutta hitaammin kuin työttömyyden alenemisen perusteella voisi olettaa. Asumistuen kustannukset valtiontaloudelle eivät kääntyneet laskuun 1990-luvun loppuun mennessä. Tähän ovat vaikuttaneet vuokra-asumisen yleistyminen, vuokratason kohoaminen sekä muuttoliike suurille kaupunkialueille, joissa vuokra-asuminen on yleisempää ja vuokrataso korkeampi kuin muilla alueilla.

5 Yhteenveto ja johtopäätöksiä

Asuntomarkkinoiden peruspiirteitä 1980- ja 1990-luvuilla olivat hintojen ja tuotannon rajut vaihtelut. Ne kulminoituivat 1980-luvun lopun voimakkaaseen nousuun, sen jälkeiseen romahdukseen sekä laman jälkeiseen uuteen nousuun. Asumiskulutuksen kehitys on kuitenkin ollut varsin vakaata hintoihin ja tuotantoon verrattuna.

Asuntomarkkinoiden kehityksen perussuunta on ollut alueellisesti varsin yhdenmukaista. Hintojen ja tuotannon voimakkaat muutokset koettiin suunnilleen samanaikaisesti kaikilla alueilla. Helsingin seudulla heilahdukset ovat olleet jonkin verran rajumpia kuin muualla. Vasta laman aikana ja ennen kaikkea laman jälkeen 1990-luvun jälkipuoliskolla asuntomarkkinoiden kehitys on alkanut selvästi eriytyä Suomen alueiden välillä. Sekä asuntojen hinnoissa, asuntotuotannossa, tyhjien asuntojen osuudessa että asumisväljyydessä alueiden väliset erot ovat alkaneet kasvaa.

Asuntomarkkinat muodostavat sektorin, jonka kehitys on tiiviisti sidoksissa yleiseen taloudelliseen kehitykseen. Asuntomarkkinat reagoivat ja sopeutuvat tuotannon, työllisyyden, tulojen, korkojen ja väestökehityksen muutoksiin. Samalla asuntosektori on osa kansantaloutta. Asumiskulutuksella on tärkeä rooli kotitalouksien kulutuksen ja hyvinvoinnin osatekijänä. Asuntovarallisuudella ja sen muutoksilla on suuri vaikutus kotitalouksien luotonottoon, pankkisektorin toimintaan ja yksityiseen kulutukseen. Asuntoinvestoinnit muodostavat huomattavan osan koko kansantalouden investointeja.

Suomen alueellisista asuntomarkkinoista tehdyn ekonometrisen analyysin perusteella asumiskulutuksen määrä riippuu väestön määrästä ja rakenteesta, kotitalouksien pysyväistuloista sekä asumisen kustannustekijöistä. Alueellisen asuntotuotannon määrä riippuu pääasiassa kahdesta tekijästä: asuntojen reaali hinnasta sekä korkotasosta. Sekä hinnat että korot vaikuttavat viiveellä valmistuneiden asuntojen määrään, sillä rakentamisen päätöksentekoaajasta valmistumiseen kuluu melko pitkä aika. Lisäksi paikallisilla kysyntä- ja kustannustekijöillä sekä tarjontarajoituksilla on vaikutusta rakentamisen alueelliseen vilkkauteen.

Asuntojen alueellista hintakehitystä selittävät ennen kaikkea työllisyys, tulotaso, verojen jälkeinen reaalikorko sekä tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta. Näiden perustekijöiden lisäksi aikaisemman periodin hinnan muutoksella on vaikutusta seuraavan periodin hinnanmuutokseen. Tämä ominaisuus viittaa hintakuplien olemassaoloon, toisin sanoen siihen, että hintojen nousu saa itsessään aikaan odotuksia nousun jatkumisesta. Tutkimuksen tulosten mukaan tämä vaikutus ei ole ainakaan vuositasolla kovin voimakas ja se selittää vain pienen osan 1980- ja 1990-lukujen dramaattisista hintavaihteluista.

Asuntojen hintojen ja asuntotuotannon voimakkaat vaihtelut aiheuttavat ongelmia sekä kotitalouksille asumispalvelusten kuluttajina että rakennuttajille, rakennusyrityksille ja vuokra-asuntojen omistajille asuntojen tarjoajina. Voimakkaat vaihtelut lisäävät asuntoinvestointeihin liittyvää riskiä. Kohoavat hinnat aiheuttavat ongelmia ennen kaikkea potentiaalisille omistusasuntomarkkinoille tulijoille. Tyypillisesti he ovat nuoria kotitalouksia, joilla ei ole suuria alkupääomia. Tässä tilanteessa ylivelkaantumisen riski on suuri. Useimmat asuntojen hintavaihteluihin liittyvät riskit laukeavat sen jälkeen, kun mahdollinen hintakupla on puhjennut tai asuntojen hinnat ovat kääntyneet muista syistä laskuun. Koska asuntojen hinnat ja uusien asuntojen tuotanto liittyvät läheisesti yhteen, asuntojen hintavaihtelu saa aikaan suurta vaihtelua myös asuntotuotannossa. Tästä seuraa, että rakennusalan liikevaihto, kapasiteetin käyttö ja työvoiman tarve vaihtelevat voimakkaasti. Tämä aiheuttaa alalle ylimääräisiä kustannuksia ja tehottomuutta.

Edellä esitetyn perusteella on ilmeistä, että asuntomarkkinoiden vakaus – asumiskulutuksen, hintojen ja vuokrien sekä tuotannon tasainen kehitys – ovat tavoittelemisen arvoisia asioita sekä kotitalouksien, rakennusalan että julkisen sektorin näkökulmasta. Valitettavasti asuntopolitiikan keinot asuntomarkkinoiden suhdanteiden säätelyssä ovat rajalliset. Tuotannon, työllisyyden, tulojen, väestön, korkojen ja inflaation kehitys ovat asuntomarkkinoiden taustalla vaikuttavia perustekijöitä, joiden vakaa kehitys olisi eduksi koko asuntosektorille. Asuntopolitiikan keinoin niihin ei kuitenkaan oleellisesti voida vaikuttaa.

Asuntokysyntää voidaan asuntopolitiikan keinoin säädellä jossain määrin ja sen kautta vaikuttaa edelleen hintakehitykseen. Keinoja ovat verosäädökset (mm. korkojen verovähennysoikeus, myyntivoiton verotus), suhdanteiden mukaan säädeltävät veroluontoiset maksut sekä asumistuki. Kysynnän säätelyyn liittyy kuitenkin suuria ongelmia. Toimenpiteiden ajoituksella on aina riski epäonnistua. Toimenpiteiden voimaantuloa edeltää usein kysyntäpiikki, kun taloudenpitäjät kiiruhtavat tekemään kauppvoja ennen kuin lisäkustannuksia aiheuttavat toimenpiteet tulevat voimaan. Jos voimaantulo ajoittuu vaiheeseen, jolloin nousuvaihe on jo ohitettu, toimenpide voi pahimmillaan edistää hintojen laskua. Lopputuloksena toimenpiteet voivat johtaa vaihtelujen kärjistymiseen entisestään. Pitkäaikainen kysynnän rajoittaminen saa aikaan kysynnän patoutumista, joka jossain vaiheessa purkautuu entistä rajumpana. Tämä riski on todellinen Suomessa, jossa asumiskulutuksen kasvua on monin eri keinoin (mm. luotonsäännöstely, vuokrasääntely, arava-rajoitukset, kaupunkialueiden tiukka kaavoituspolitiikka) rajoitettu vuosikymmenien ajan, mikä edelleen ilmenee muita Länsi-Euroopan maita ahtaampana asumisena. Asuntomarkkinoiden kehityksen alueellinen eriytyminen aiheuttaa lisää ongelmia kysynnän säätelytoimille. Samat toimenpiteet, joilla saadaan hillittyä kysynnän kasvua ja hintojen nousua Helsingin seudulla, voivat aiheuttaa suuria ongelmia muuttotappioalueilla, joiden ongelmana jo ennestään on kysynnän supistuminen.

Hintojen säätelyn perusongelmana on, että se hidastaa tarjonnan kasvua ja johtaa kysynnän patoutumiseen sekä erilaisiin säätelyn kiertoilmiöihin. Tästä Suomen pitkäaikainen vuokrasääntely toimi havainnollisena esimerkkinä.

Tarjontaan vaikuttavat toimenpiteet sisältävät mm. asuntotuotannon julkiset tuet sekä rakennuskelpoisen maan tarjontaan ja kaavoitukseen vaikuttavat toimet. Rahoitusmarkkinoiden vapautumisen jälkeen asuntotuotannon julkisella tuella ei enää voi olla keskeistä roolia asuntomarkkinoiden suhdanteissa, kuten sillä oli luotonsäännöstelyn oloissa. Lamavuosina arava-rahoituksella ja korkotuella oli tosin tärkeä merkitys asuntotuotannon ylläpitämisessä, mutta normaalioloissa sillä ei ole enää mahdollista merkittävästi hillitä tai kiihdyttää asuntotuotannon kokonaismäärää. Rahoituksen sijasta rakennuskelpoisen tonttimaan saatavuus on avainasemassa tuotannon kannalta etenkin Helsingin seudulla ja muilla nopeasti kasvavilla kaupunkialueilla. Riittävällä maan tarjonnalla voidaan luoda edellytykset sille, että asuntotuotanto voi sopeutua edes kohtuullisella viiveellä ja pitkällä ajalla kysynnän muutoksiin. Tämä edellyttää paitsi maapolitiikan ja kaavoituksen kehittämistä myös paikallisten julkisten palveluiden tuotannon ja rahoituksen mallien uudelleen arviointia. Rakennuskelpoisen maan tarjonta on perusedellytys asuntomarkkinoiden vakaalle kehitykselle. Silti maan tarjonnallakaan ei voida eliminoida yleisestä taloudellisesta kehityksestä seuraavia asuntomarkkinoiden hinta- ja tuotantovaihteluita.

Asuntomarkkinoilla on oma roolinsa myös aluekehityksessä. Ihmiset ottavat muuttopäätöksiä tehdessään huomioon alueiden tarjoamat asumismahdollisuudet ja niiden kustannukset. Monilla aloilla yritysten sijoittuminen ja kasvu riippuvat oleellisesti työvoiman saatavuudesta, joten välillisesti asuntomarkkinat vaikuttavat myös yritysten sijoittumiseen. Suurten kaupunkialueiden tarjoamat kasautumisedut ja niistä seuraavat tehokkuushyödyt yhdessä maan niukkuuden kanssa saavat aikaan, että maa ja sen seurauksena myös asuntojen ja toimitilojen hinnat ovat normaalisti sitä korkeampia mitä suurempi kaupunkialue on. Nämä alueiden väliset hintaerot toimivat alueellisen keskittymisen vastavoimana.

Asuntopolitiikalla on kuitenkin hyvin rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa aluekehitykseen. Silloin kun kaupunkimaiset elinkeinot – toimialat jotka hyötyvät suurkaupunkialueiden tarjoamista kasautumisedusta – kasvavat nopeammin kuin muut elinkeinot, kaupunkialueiden tuotanto, työpaikat ja muuttoliikkeen välityksellä myös väestö kasvavat nopeasti aiheuttaen kysyntäpaineita asuntomarkkinoille. Mitä joustavammin suurkaupunkialueiden asuntomarkkinat pystyvät vastaamaan kysyntäpaineisiin, sitä nopeampaa on suurkaupunkialueiden kasvu. Vastaavasti, jos asuntojen tarjonta suurkaupunkialueilla on hyvin jäykkää, niiden ja muiden alueiden väliset asuntojen hintaerot kasvavat, kasvu hidastuu ja paineet purkautuvat osittain muille alueille. Toisin sanoen asuntojen tarjonnan joustavuuden lisääntyminen suurkaupunkialueilla voi kiihdyttää tuotantotoiminnan, työpaikkojen ja väestön alueellista keskittymistä. Ja kääntäen, asuntojen tarjonnan

pullonkaulat suurkaupunkialueilla voivat osaltaan purkaa suurkaupunkialueen kasvua muille alueilla ja näin tasoittaa aluekehitystä.

Heikki A. Loikkanen kirjoitti vuonna 1989 artikkelin otsikolla ”Asuminen - ikuinen ongelma”. Nyt uuden vuosituhannen alussa se soveltuu hyvin tämänkin tutkimuksen lopputoteamukseksi, valitettavasti.

Lähteet:

- Abraham, J. M. ja P. H. Hendershott. 1994. Bubbles in Metropolitan Housing Markets. Working Paper No. 4774. National Bureau of Economic Research, Cambridge Mass.
- Arnott, R. 1987. Economic Theory and Housing. Kirjassa Mills, E.S. (toim.) Handbook of Regional and Urban Economics, Vol. II. Elsevier Science Publishers B.V., North-Holland, Amsterdam.
- Baffoe-Bonnie, J. 1998. The Dynamic Impact of Macroeconomic Aggregates on Housing Prices and Stock of Houses: A National and Regional Analysis. Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 17, 179 - 197.
- Barot, B. ja K: Takala. 1998. House Prices and Inflation: A Cointegration Analysis for Finland and Sweden. Bank of Finland discussion papers 12/98, Helsinki.
- Booth, G. G., J. L. Glascock, T., Martikainen ja T. Rothovius. 1994. The Financing of Residential Real Estate in Finland: An Overview. Journal of Housing Research, Vol. 5, 205 - 227.
- Bourassa, S. C. ja P. H. Hendershott. 1993. Changes in the Relative Incentives to Invest in Housing: Australia, Sweden, and the United States. Journal of Housing Economics, Vol. 2, 60 - 83.
- Brunila, A. ja A. Suvanto. 1998. Omaisuuksien ja rahapolitiikka. Markka & talous 2/98, 9 - 14.
- Capozza, D. R., ed. 1994. Special Issue on Real Estate in the 1989 - 92 Financial Crisis. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, Vol. 22.
- Case, K. E. ja R. J. Schiller. 1990. Forecasting Prices and Excess Returns in the Housing Market. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, Vol. 18, 253 - 273.
- Case, K. E. 1992. Taxes and Speculative Behaviour in Land and Real Estate Markets. Review of Urban and Regional Development Studies, Vol. 4.
- DiPasquale, D. ja W.C. Wheaton. 1996. Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice Hall, Englewood Cliffs, NJ.
- Englund, P. 1994. Housing Price Dynamics: An International Perspective. Uppsala University, Dept. of Economics.
- Englund P. ja Y. M. Ioannides. 1993. The Dynamics of Housing Prices: An International Perspective. in Atkinson, A. B. (ed.) Economics in a Changing

- World. Proceedings of the Tenth World Congress of the International Economic Association, Moscow. St. Martin's Press.
- Englund P. ja Y. M. Ioannides. 1997. House Price Dynamics: An International Empirical Perspective. *Journal of Housing Economics*, Vol. 6, 119 - 136.
- Flood, R. P. ja R. J. Hodrick. 1990. On Testing for Speculative Bubbles. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 4, 85 - 101.
- Jaffee, D. M. 1994. Den svenska fastighetskrisen. SNS Förlag, Stockholm.
- Honkapohja, S. ja E. Koskela. 1999. The Economic Crisis of the 1990s in Finland. The Research Institute of the Finnish Economy ETLA, Discussion papers 683. Helsinki.
- Herring, R.J. ja S. Wachter. 1999. Real Estate Booms and banking Busts: An International Perspective. Financial Institutions Center, The Wharton School, University of Pennsylvania.
- Keynes, J. M. 1936. The General Theory of Employment, Interest and Money. McMillan, London.
- Kiander , J. ja P. Vartia. 1998. Suuri lama. Suomen 1990-luvun kriisi ja talouspoliittinen keskustelu. Taloustieto Oy, Helsinki.
- Korpinen, P. 1989. Asuntojen hinnanmuodostuksesta Suomessa. Työväen taloudellinen tutkimuslaitos, Helsinki.
- Koskela, E., H. A. Loikkanen ja M. Virén. 1992. House prices, household savings and financial market liberalization in Finland. *European Economic Review*, Vol. 36, 549 - 558.
- Kosonen, K. 1995. Pohjoismaiden asuntomarkkinat vuosina 1980 - 1993. Vertaileva tutkimus. Palkansaajien tutkimuslaitos, Helsinki.
- Kuismanen, M., S. Laakso ja H.A. Loikkanen. 1999. Demographic Factors and the Demand for Housing in the Helsinki Metropolitan Area. VATT-keskustelualoitteita 191. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Helsinki.
- Laakso, S. 2000. Regional Housing Markets in Boom and Bust: The Experience of Finland". Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, Helsinki.
- Laakso, S. and H.A. Loikkanen. 1999. Asuntomarkkinat ja asumisen tukijärjestelmät. Taustaa asuntopolitiikan kehittämiseksi. Suomen ympäristö 311. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Lunde, J. 1999. The development in the Danish owner-occupiers' property value, debt and equity 1987 - 1996. Esitelmä AREUEA/AsRES konferenssissa, Maui, toukokuu 1999.

- MacGregor, B. D. ja G.M. Schwann. 1999. Common features in UK commercial property returns. Esitelmä AREUEA/AsRES konferenssissa, Maui, toukokuu 1999.
- Mankiw, N.G. ja D.N.Weil. 1989. The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market. *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 19, 235 - 258.
- Meese, R. ja N. Wallace. 1994. Testing the Present Value Relation for Housing Prices: Should I leave My Home in San Francisco. *Journal of Urban Economics*, Vol. 35, 245 - 266
- Muth, R. 1989. Theoretical Issues in Housing Market Research. Kirjassa Muth, R. ja A. Goodman. *The Economics of Housing Markets*. Harwood Academic Publishers, Chur, Switzerland.
- Rantala, O. 1997. Asuntokysyntään vaikuttavat tekijät ja sen kehitys talouden pitkän ajan kasvu-uralla. ETLA, Helsinki.
- Reichert, A. K. 1990. The Impact of Interest Rates, Income, and Employment upon Regional Housing Prices. *Journal of Real Estate and Finance and Economics*, Vol. 3, 373 - 391.
- Renaud, B. 1995. The 1985 - 1994 Global Real Estate Cycle: Its Causes and Consequences. The World Bank, Working Papers 1452.
- Smith, B. A. ja W. P. Tesarek. 1991. House Prices and Regional Real Estate Cycles: Market Adjustment in Houston. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 19, 396 - 416.
- Stone, D. ja W. T. Ziemba. 1993. Land and Stock Prices in Japan. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 7, 149 - 165.
- Suoniemi, I. 1991. Asuntotuotannon ja asuntojen hintojen määräytymisestä Suomen asuntomarkkinoilla. Työväen taloudellinen tutkimuslaitos, Helsinki.
- Thomas, A. 1993. The influence of wages and house prices on British interregional migration decisions. *Applied Economics*, Vol. 25, 1261 - 12